

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN**RESIDENTIE EDELWEISS****Stationsstraat, 87- 91****9900 EEKLO****Ondernemersnummer : KBO 0877.982.533.**

BASISAKTE

29/09/05

ER/2301

Het jaar **TWEEDUIZEND EN VIJF**

Op negentwintig september

Voor Ons, Meester Bernard **VANDERPLAETSEN**, notaris ter standplaats Lovendegem.**ZIJN VERSCHENEN**

1. De Naamloze Vennootschap "**HUYSMAN PROMOTIES**", met maatschappelijke zetel te 9900 Eeklo, Stationsstraat 83, rechtspersonenregisternummer 0446.279.281. Ongericht krachtens akte verleden voor Meester Alfons Loontjens, notaris te Izegem op dertig december negentienhonderd éénennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig januari daarna, onder nummer 920124-231. De Naamloze Vennootschap Huysman-Promoties is alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel achttien van de statuten door de naamloze vennootschap "FH PROJECT" met zetel te 9900 Eeklo, Stationsstraat 83, herbenoemd tot bestuurder bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op zeventien juni tweeduizend, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig juni nadien, onder nummer 20000630-245 en herbenoemd tot gedelegeerd bestuurder, bij beslissing van de raad van bestuur op zeventien juni tweeduizend, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad zoals voormeld, voor wie alhier optreedt, de Heer Frans Huysman, wonende te 9970 Kaprijke, Vaartstraat 1A in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, benoemd ingevolge beslissing van de raad van bestuur van één september tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht november nadien, onder het nummer 02136526.

Hierna genoemd de "grondeigenaar".

2 De Naamloze Vennootschap **HUYSMAN BOUW**, met maatschappelijke zetel te Eeklo, Stationsstraat 83, rechtspersonenregisternummer 0446.279.182. Ongericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "P.V.B.A. Bouwkantoor Huysman", bij akte verleden voor notaris Willy Bekaert, te Watervliet, op negentien december negentienhonderd tweeënzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig december nadien, onder nummer 3499-1. De statuten werden verschillende malen gewijzigd en onder andere bij proces verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt voor notaris Alfons Loontjens te Izegem op zestien november negentienhonderd achtentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftien december nadien, onder nummer 881215-108, waarbij de vennootschap werd omgezet in een naamloze vennootschap. Uit de splitsing van voornoemde naamloze vennootschap in vereffening Huysman Bouw, vennootschap ontbonden en in vereffening gesteld met het oog op haar splitsing volgens notulen verleden voor notaris Alfons Loontjens te Izegem op dertig december negentienhonderd eenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig januari nadien, onder nummer 920124-179, werd een nieuwe naamloze vennootschap "Huysman Bouw" opgericht door zelfde notaris Loontjens op dertig december negentienhonderd eenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig januari nadien, onder nummer 920124-230, welke alle verrichtingen gedaan door de naamloze vennootschap Huysman Bouw in vereffening verderzet. Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de naamloze vennootschap "FH PROJECT" met zetel te 9900 Eeklo, Stationsstraat 83, herbenoemd tot bestuurder bij besluit van

de algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op zeventien juni tweeduizend, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig juni nadien, onder nummer 20000630-246 en herbenoemd tot gedelegeerd bestuurder, bij beslissing van de raad van bestuur op zeventien juni tweeduizend, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad zoals voormeld, voor wie alhier optreedt, de Heer Frans Huysman, wonende te 9970 Kaprijke, Vaartstraat 1A in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, benoemd ingevolge beslissing van de raad van bestuur van één september tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht november nadien, onder het nummer 02136531.

Hierna genoemd "de bouwheer of opstalhouder".

BASISAKTE

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De comparanten zijn eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD EEKLO

Een perceel grond er gelegen aan de Stationsstraat 87-89, gekadastreerd volgens huidig kadaster 'Eeklo eerste afdeling', sectie D, nummer 228/G en deel van nummer 228/X, met een oppervlakte volgens navermelde meting van vierhonderd eenenzeventig vierkante meter zesendertig vierkante decimeter (471,36 m²), zijnde lot 3 op navermeld opmetingsplan en deel van nummer 228/X, zijnde zes garages, genummerd G1, G2, G3, G4, G5 en G6, met een respectievelijke oppervlakte van achttien vierkante meter eenentachtig vierkante decimeter (18,81 m²) voor G1, achttien vierkante meter negenentwintig vierkante meter (18,29 m²) voor G2, achttien vierkante meter negenentwintig vierkante meter (18,29 m²) voor G3, achttien vierkante meter negenentwintig vierkante meter (18,29 m²) voor G4, achttien vierkante meter negenentwintig vierkante meter (18,29 m²) voor G5 en zeventien vierkante meter zevenenzeventig vierkante decimeter (17,77 m²) voor G6.

METINGSPLAN

Het hiervoren beschreven goed werd aangeduid en afgeschetst op een plan ervan opgemaakt door de Heer Goegebeur van Studiebureel Goegebeur-Van den Bulcke, meetkundig schatter van onroerende goederen te Eeklo, op zesentwintig september tweeduizend en vijf, welk plan na "ne varietur" te zijn getekend door de partijen en de werkende notaris aan tegenwoordige akte zal gehecht worden om samen met deze akte geregistreerd te worden.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven goed behoort de naamloze vennootschap Huysman Promoties in volle eigendom toe om de gebouwen te hebben laten afbreken op grond door hen aangekocht, deels blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard Vanderplaetsen te Lovendegem en notaris Philippe De Keukelaere te Eeklo op negentien december tweeduizend en twee, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op drieëntwintig december nadien, onder nummer 12337, vanwege de naamloze vennootschap Fortis Bank te Brussel en deels blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard Vanderplaetsen te Lovendegem op drie juni tweeduizend en drie, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op tien juni nadien, onder nummer 06099, vanwege de Heer Altinay Huseyin te Eeklo en zijn echtgenote, Mevrouw Altinay Emine te Antwerpen.

Het perceelnummer 228/X behoorde voornoemde vennootschap Fortis Bank in volle eigendom toe om ingebracht te zijn door de naamloze vennootschap ASLK-Bank blijkens akte verleden voor notaris Willockx en notaris Raucq op drieëntwintig juni negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Gent op drieëntwintig augustus nadien, boek 6296, nummer 1.

Het goed behoorde de naamloze vennootschap ASLK-Bank in volle eigendom toe om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Guido Ceulenaere te Bassevelde en notaris Philippe De Keukelaere te Eeklo op zestien maart negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op zes april nadien, boek 7167, nummer 12, vanwege de vereniging zonder winstgevend doel Sekretariaat Kristelijke Organisaties te Eeklo.

Het goed behoorde voornoemde vereniging Sekretariaat Kristelijke Organisaties te Eeklo toe om het aangekocht te hebben, deels vanwege de Nationale Bank van België, naamloze vennootschap, te Brussel blijkens akte verleden voor notaris Emiel Dauwe te Eeklo op vijftien juli negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op acht augustus nadien, boek 1198, nummer 15 en deels vanwege de naamloze vennootschap Werkmanswelzijn te Eeklo, blijkens akte verleden voor notaris Emiel Dauwe te Eeklo op negen mei negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op vierentwintig mei nadien, boek 2165, nummer 19.

Het perceelnummer 228/G behoorde voornoemde echtgenoten Altinay in volle eigendom toe om het aangekocht te hebben blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Bernard Vanderplaetsen te Lovendegem op twintig november negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op drieëntwintig november nadien, boek 7386, nummer 1, vanwege Juffrouw Maria Louisa Jozefa De Cuyper, gepensioneerde, en Juffrouw Jacqueline Marie Jeanne De Cuyper, gepensioneerde, te Lovendegem.

Het goed behoorde voornoemde Juffrouw De Cuyper ieder voor de onverdeelde helft in volle eigendom toe om het aangekocht te hebben blijkens akte verleden voor notaris Arthur De Raedt te Waarschoot op elf december negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op zeventien januari nadien, boek 4679, nummer 24, vanwege de Heer Karel Emiel Gallet, gepensioneerde, te Eeklo, die er eigenaar van was sedert meer dan dertig jaar voor heden.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Aangezien de naamloze vennootschap Huysman Bouw, comparante sub 2, de wil heeft uitgedrukt op het hoger beschreven stuk grond een appartementsgebouw met garages op te richten op haar kosten en voor haar rekening of voor command die zij zich voorbehoudt te kiezen, op voorwaarde dat deze gebouwen de exclusieve eigendom blijven van de bouwheer of zijn command, verklaart de grondeigenaar, de naamloze vennootschap Huysman Promoties of comparante sub 1, zuiver en eenvoudig te verzaken ten voordele van de bouwheer, de naamloze vennootschap Huysman Bouw, die aanvaardt, aan het recht van natrekking toekomende aan de grondeigenaar krachtens de artikelen 546 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De grondeigenaar machtigt de bouwheer of zijn command, op voormelde grond een gebouw op te trekken, zijnde enerzijds een appartementsgebouw omvattende een gelijkvloers en drie verdiepingen, volgens plannen opgesteld door architect Jan Vanderplaetsen te Lembeke, in datum van zeventien december tweeduizend en drie, en anderzijds zes garages, volgens plannen opgesteld door zelfde architect op zeventien december tweeduizend en vier, waarvan hierna uitvoerig sprake in de basisakte. Ingevolge voormelde verzaking aan het recht van natrekking, zullen de op te richten gebouwen eigendom zijn van de bouwheer, en dit voor alle gemeenschappelijke en privative delen.

De grondeigenaar machtigt de bouwheer, voor het geheel of voor een deel, ten voordele van de door de bouwheer aan te duiden personen, en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers of verkrijgers van privative delen en gemeenschappelijke delen in de op te richten gebouwen, te verzaken aan het geheel of een gedeelte van de rechten die hem toegekend zijn, met dien verstande dat de beschikkingen, bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden die voormelde grond bezwaren, moeten worden nageleefd.

Alle belastingen, taksen en welkdanige lasten waartoe het oprichten van voormeld gebouw en garages aanleiding zal geven, zullen uitsluitend ten laste zijn van de bouwheer. Huidige toelating tot bouwen verbindt geenszins de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar ter gelegenheid van de voorgenomen bouw; deze voorgenomen bouw geschiedt op risico en gevaar van de bouwheer of zijn command.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime

van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er werd een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus en de commissaris van de rekeningen, de omvang van hun bevoegdheid en taken;

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er zal op initiatief van de syndicus of een andere belanghebbende eveneens een reglement van orde worden vastgesteld betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een volstreekte meerderheid van de stemmen.

Voormeld reglement van orde wordt, binnen de maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1. het reglement van mede-eigendom

2. de plannen van het gebouw:

- plan 1/4 gelijkvloers – doorsnede cc – doorsnede DD
- plan 2/4 verdieping 1/2 - verdieping 3 – achtergevel - inplantingsplan
- plan 3/4 straatgevel – dwarsdoorsnede AA – plannen garages
- plan 4/4 fundering – riolering – doorsnede BB

3. het opmetingsplan

4. de stedenbouwkundige vergunning afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Eeklo op zesentwintig juli tweeduizend en vier, voor wat het appartementsgebouw betreft.

5. de stedenbouwkundige vergunning afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Eeklo op zeventien juni tweeduizend en vijf, voor wat de garages betreft.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer hoger beschreven grond, de afsluitingen, de

inritten, de stoepen, de grondvesten, de volledige dragende structuur van het gebouw, de terrasconstructie en hun waterdichting, de hellende en platte daken met aflopen, de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de leidingen van alle aard, zoals onder meer voor water, gas, elektriciteit, telefoon, distributie en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het privaatief, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaatief dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: inkomdeur, sas, deur tussen sas en inkom, tellerlokaal voor elektriciteit, water en gas, inkom, de brievenbussen en parlofonie, de installaties voor bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de lift, de volledige liftinstallatie, de liftschacht en toebehoren, de trappen naar de verdiepingen, deur tussen inkom en trapthal, de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Buiten de wijziging van de aandelen van de privaatieve delen in de gemeenschappelijke gedeelten met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars (onder voorbehoud van de uitzondering zoals bepaald in artikel 577-7 §3 van het Burgerlijk Wetboek), kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de naamloze vennootschap Huysman Bouw zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de eventuele gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Zij krijgen hierbij onherroepelijk volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVAATIEVE DELEN

VOORBESCHREVEN GARAGEGEBOUW WORDT GESPLITST IN DE
HIERNAVOLGENDE PRIVAATIEVE KAVELS:

OP HET GELIJKVLOERS

GARAGE NUMMER G1, omvattend:

in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met de garagepoort.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/zestigsten in de gemene delen, waaronder de grond.

GARAGE NUMMER G2, omvattend:

in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met de garagepoort.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/zestigsten in de gemene delen, waaronder de grond.

GARAGE NUMMER G3, omvattend:

in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met de garagepoort.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/zestigsten in de gemene delen, waaronder de grond.

GARAGE NUMMER G4, omvattend:

in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met de garagepoort.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/zestigsten in de gemene delen, waaronder de grond.

GARAGE NUMMER G5, omvattend:

in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met de garagepoort.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/zestigsten in de gemene delen, waaronder de grond.

GARAGE NUMMER G6, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de garageruimte zelf met de garagepoort.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/zestigsten in de gemene delen, waaronder de grond.

VOORBESCHREVEN APPARTEMENTSGEBOUW WORDT GESPLITST IN DE
HIERNAVOLGENDE PRIVATIEVE KAVELS:

HET HANDELSGELIJKVLOERS RECHTS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de handelsruimte zelf met toegangsdeur en nooddeur.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en tien /duizendsten (210/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

HET HANDELSGELIJKVLOERS LINKS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de handelsruimte zelf met toegangsdeur en nooddeur.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negentig/duizendsten (190/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING

HET APPARTEMENT 1 LINKS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefplaats met balkon, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfennegentig/duizendsten (95/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

HET APPARTEMENT 2 RECHTS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefplaats met balkon, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/duizendsten (110/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van de plannen, zullen de privatieven op de eerste verdieping aangevuld worden met een dakterras op het dak van het handelsgelijkvloers, zonder wijziging aan de duizendsten in de gemene delen. De eerste verdieping zal dan bestaan uit:

HET APPARTEMENT 1 LINKS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefplaats met balkon, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

in privaatief genot: het dakterras gelegen achteraan het appartement, op het dak van het handelsgelijkvloers.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfennegentig/duizendsten (95/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

HET APPARTEMENT 2 RECHTS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefplaats met balkon, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

in privaatief genot: het dakterras gelegen achteraan het appartement, op het dak van het handelsgelijkvloers.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/duizendsten (110/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE TWEDE VERDIEPING

HET APPARTEMENT 3 LINKS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefplaats met balkon, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfennegentig/duizendsten (95/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

HET APPARTEMENT 4 RECHTS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefplaats met balkon, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd en tien/duizendsten (110/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING

HET APPARTEMENT 5 LINKS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefplaats met balkon, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negentig/duizendsten (90/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

HET APPARTEMENT 6 RECHTS, omvattend:

in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefplaats met balkon, keuken, berging, twee slaapkamers en badkamer.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

OPMERKING: de handelsruimte, sas, burelen, inkom, achtergrond met de autostandplaatsen, die gelegen zijn achter het handelsgelijkvloers links en rechts, en gelegen achter het hoofdgebouw en aangeduid als lot 2 van het alhier aangehechte opmetingsplan, maken geen deel uit van de gedwongen mede-eigendom.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

TERRASSEN EN BALKONS

De terrassen en balkons vormen gemeenschappelijke delen van het gebouw, waarvan het uitsluitend en onvergeld genot nochtans voorbehouden is aan de eigenaars of gebruikers van de appartementen waarvan ze deel uitmaken.

De vloerbekleding van de terrassen zijn privatieve gedeelten. Het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de private leuning van deze terrassen en balkons is ten laste van de gemeenschap, alsmede alle onderhoud en herstellingen nodig om de waterdichtheid te waarborgen. De eigenaars van zelfde privatieve delen zullen nochtans de kosten van herstelling en vernieuwing der terrassen en balkons zelf moeten dragen indien deze door hun schuld werden veroorzaakt.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdiensbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN

Het achterliggende gedeelte van het perceelnummer 228/X, zijnde lot 1 op het aangehecht opmetingsplan, waarop zich ondermeer de zes garages bevinden, blijft eigendom van de naamloze vennootschap Huysman Promoties en maakt bijgevolg geen deel uit van de gedwongen mede-eigendom, met uitzondering van de grond waarop de zes voornoemde garages worden gebouwd. Het onderhoud en de herstelling van de achterliggende grond, zijnde lot 1 op het aangehecht opmetingsplan, de groenaanleg, de klinkerverharding en het onderhoud en de herstelling van de houten fietsenstalling, gelegen naast garage G6, blijven ten laste van de naamloze vennootschap Huysman Promoties. Uiteraard dient de schade, veroorzaakt door de gebruiker, op zijn kosten hersteld te worden.

Voormelde fietsenstalling mag ten kosteloze titel gebruikt worden door de mede-eigenaars van de appartementen. Het is hen uitdrukkelijk verboden de parkeerplaatsen, eigendom van de naamloze vennootschap Huysman Promoties, te gebruiken.

Het oostelijk gedeelte van het perceelnummer 221/G, eigendom van de naamloze vennootschap

Huysman Properties, aangeduid in gele kleur op het opmetingsplan, evenals het lot 1 op het opmetingsplan, dat eigendom blijft van de naamloze vennootschap Huysman Promoties, wordt belast met een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van door- en overgang ten voordele van de eigenaars en gebruikers van de garages en de mede-eigenaars, huurders en klanten van het handelsgelijkvloers. Het is verboden op voormeld oostelijk gedeelte van het perceelnummer 221/G, aangeduid in gele kleur op het opmetingsplan, te parkeren.

Is hier tussengekomen:

De naamloze vennootschap "**HUYSMAN PROPERTIES**", met zetel te Eeklo, Stationsstraat 83, ingeschreven in het handelsregister te Gent onder nummer 160.913, met BTW nummer 443.165.284. Oppericht krachtens akte verleden voor notaris Alfons Loontjens te Izegem op één februari negentienhonderd éénennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertien februari daarna, nummer 910213-361, waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor genoemde notaris Loontjens op dertig december negentienhonderd éénennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig januari daarna, nummer 920124-259.

Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de naamloze vennootschap "FH Project" met zetel te 9900 Eeklo, Stationsstraat 83, benoemd tot bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering van zevenentwintig mei tweeduizend, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van eenendertig oktober nadien, onder nummer 20001031-10 en benoemd tot gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur van zevenentwintig mei tweeduizend, bekendgemaakt zoals voormeld, voor wie alhier optreedt, de Heer Frans Huysman, wonende te 9970 Kaprijke, Vaartstraat 1A in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, hiertoe benoemd ingevolge beslissing van de raad van bestuur van één september tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht november nadien, onder nummer 02136526.

Die verklaart voormelde erfdienstbaarheid op haar eigendom, het perceelnummer 221/G, te vestigen.

VERHUIZINGEN

Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zowel heersend als dienend erf is, dat beugels en haken en andere apparaten, nodig of nuttig bij de verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels, enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en mobiliair, naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaatief zal zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobiliair opgetrokken of neergelaten worden en dat er toegang zal moeten gegeven worden door de privatieven, tot de terrassen en balkons, in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of weghalen van deze meubels en dit mobiliair.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Teneinde aan deze verdeling in privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten een onbetwistbare wettelijke basis te geven, doen de huidige eigenaar en de toekomstige eigenaars van privaatieve gedeelten, door de enkele verwerving ervan afstand, de ene aan de andere, van het recht van natrekking inzake onroerende goederen, voor zover dit recht voor elk van hen geen betrekking heeft op:

- 1) het privaatief gedeelte waarvan elk de gehele en uitsluitende eigendom voorbehoudt;
- 2) de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten met betrekking tot zijn privaatief gedeelte.

Deze afstand wordt gedaan door elkeen ten bezwarende titel, mits overeenkomstige afstand van de rechten van de andere.

KOSTEN

De comparanten verklaren dat de kosten van huidige basisakte tweeduizend vijfhonderd euro (2.500 €) te verhogen met de BTW bedragen, die een gemene last van het goed zal uitmaken en ten laste valt van elke eigenaar van en privaatief element, in verhouding tot het aantal duizendsten verbonden aan zijn eigendom.

De betaling van dit aandeel geeft recht op een kopie op vrij papier van de basisakte met het

reglement van mede-eigendom. De expeditie van de basisakte die aan de formaliteit van de overschrijving zal onderworpen zijn, zal worden overhandigd aan de syndicus, om door hem gerangschikt te worden onder het archief van het gebouw.

OVERGANGSBEPALING

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparanten, binnen de drie maanden nadat zij, door de verkopen, minder dan vier vijfden van de aandelen in de gemeenschappelijke delen overhouden, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Opmerking: het hierna vermeld reglement van mede-eigendom is van toepassing op enerzijds het appartementsgebouw en anderzijds het gebouw met zes garages, die als twee afzonderlijke gebouwen dienen beschouwd te worden.

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd viereennegentig, gewijzigd door de wet van twee juni tweeduizend en tien, betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw. Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/ vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars (behoudens de uitzondering zoals voorzien in artikel 577-7 §3 van het Burgerlijk Wetboek). Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Edelweiss te Eeklo, Stationsstraat 87-89-91" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

De vereniging van mede-eigendom draagt het ondernemersnummer KBO 0877.982.533.

Alle documenten uitgaande van de vereniging moeten het ondernemersnummer vermelden.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 48 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het

persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

Artikel 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier/vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 5 : GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

Artikel 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Iedere eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Ieder mede-eigenaar kan alle rechtsoverdrachten betreffende zijn kavel alleen instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Artikel 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierde van alle stemmen.

De privaatieve eigendommen die aan elkaar palen binnen hetzelfde gebouw mogen samengevoegd worden in één enkele privaatieve eigendom indien zij aan dezelfde eigenaar toebehoren; hiervoor is geen bijzondere toelating vereist.

Aan iedere eigenaar zal door de algemene vergadering de toelating kunnen gegeven worden om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde de delen van het gebouw waarvan hij eigenaar is met aanpalende huizen te verbinden op voorwaarde niet te schaden aan de sterkte van het gebouw. De algemene vergadering zal deze toelating mogen geven mits een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dezelfde toelating zal mogen verleend worden aan huurders indien bovendien hun respectievelijke eigenaars daarin toestemmen.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft ondermeer de ingangdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en

vensterluiken, de zonneweringen, de leuningen, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buitenuit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Deze beperking geldt niet voor de privaatieve delen die in de basisakte als handelsruimte worden omschreven. Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een drie/vierden van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

De kavels op het gelijkvloers zijn bestemd voor commerciële doeleinden, voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De overige privaatieve delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd, voor de uitoefening van vrije beroepen, medische beroepen en administratieve beroepen. Voor de uitoefening van deze beroepen is het toegelaten een naambord te plaatsen in de gemene delen en op de buitengevels.

Reclame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op de gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhal en doorgangen. Deze bepalingen gelden niet voor de handelsruimten op het gelijkvloers.

De vereniging van mede-eigenaars geeft de toestemming aan de huurder van het handelsgelijkvloers om een lichtreclame met dwarselement op de gevel te plaatsen, voor zover dit in overeenstemming is met de richtlijnen opgelegd door de overheidsinstanties.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoners, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van diens privaatieve kavel.

De algemene vergadering beslist over het voorgaande telkens met volstreekte meerderheid van stemmen.

Nooddeuren

De nooddeuren welke behoren tot de privaatieve handelsruimten van het gelijkvloers mogen enkel als nooddeuren worden gebruikt en moeten daarom steeds open kunnen gedaan worden. Zij mogen

bijgevolg nooit op slot worden gedaan.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering, een syndicus en een commissaris van de rekeningen en eventueel door een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

AFDELING I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 13: BEGRIP

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 14 : GEWONE EN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeen geroepen.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 15 : BEVOEGDHEDEN

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus; aan iedere mede-eigenaar of aan de raad van mede-eigendom.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars soeverein inzake het bestuur van het gebouw voor zover het de algemene belangen betreft. Derhalve beschikt zij over de meest uitgebreide machten, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten ter zake, om beslissingen zonder tussenkomst van wie of wat ook in het algemeen belang te nemen.

Ten titel van voorbeeld beschikt zij onder meer over volgende :

- de aanstelling en ontslag van de syndicus;
- de aanstelling van een voorlopige syndicus;
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

Artikel 16: SAMENSTELLING

1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen, wat ook het aantal aandelen moge zijn die ieder van hen bezit.

2. Regeling bij de verdeling van het eigendomsrecht:

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Bijgevolg wordt de aangeduide lasthebber het enige aanspreekpunt voor en na de Algemene vergadering

De lasthebber zal ook instaan voor de onderlinge regeling in de bijdrage aan het reservefonds en werkingsfonds.

Artikel 17: VERTEGENWOORDIGING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De dwingende regels betreffende de vertegenwoordiging bij volmacht,

worden later beschreven onder de rubriek, artikel 22 Beraadslagingen -e) “Stemmen bij volmacht”.

Artikel 18 : DATUM EN PLAATS VAN DE JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de laatste vijftien dagen van de maand februari.

De vergadering zal worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproepingen en bij ontstentenis, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 19: DE BIJEENROEPING

1) Op verzoek van de syndicus:

De syndicus houdt:

- a) Een jaarvergadering, jaarlijks tijdens de voormelde vastgelegde periode
- b) Een buitengewone algemene vergadering, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2) Op verzoek van één of meer mede-eigenaars:

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de eventuele raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel (bv, gewone brief, afgegeven brief, fax, email) te ontvangen.

Alle administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

Artikel 20: AGENDA

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De algemene vergadering mag slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de agenda vermeld zijn. Over de punten vermeld onder “diversen” kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld zijn in de agenda.

Artikel 21: DE ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

a) Voorzitterschap:

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Hij beschikt over alle bevoegdheden die noodzakelijk zijn voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging, de stemming en de opstelling van de notulen;

Aan de voorzitter van de algemene vergadering komt ook een bijzondere bevoegdheid toe na afloop van de algemene vergadering:

Indien de syndicus van wie zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

b) Secretaris:

De secretaris is de persoon die de pen of de pc hanteert en minutieus over het verloop van de algemene vergadering rapporteert. Dit mag ook de syndicus zijn.

De notulen van de algemene vergadering worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

Artikel 22: BERAADSLAGINGEN

a) De rechtsgeldigheid:

1) De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

2) De algemene vergadering beraadslaagt ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

b) Niet de vereiste quorums- tweede vergadering:

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

c) Stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars van de appartementen beschikken over één stem per duizendste (1.000ste) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

De mede-eigenaars van de garages beschikken over één stem per zestigste (60ste) dat zij bezitten in de voormelde gemeenschappelijke delen.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal der stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6 § 7 van het Burgerlijk Wetboek, toepasselijk op de materie van tegengestelde belangen.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

d) Volstreekte meerderheid:

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de

stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van de agenda, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren

e) Stemmen bij volmacht:

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent (10 %) bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

De voorzitter van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert souverain over dit punt.

Indien een deel van het gebouw aan een onbekwame toebehoort, dan zullen al zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straf van nietigheid van hun uitgebrachte stem, onder elkander iemand kiezen als lasthebber met beraadslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze laatste hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-echtgenoot - mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal. Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) werd gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen, gedaan aan het laatste gekende adres of aan de laatst gekende eigenaar als geldig worden aanzien.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

f) Notulen van de algemene vergadering

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

g) Schriftelijke besluitvorming:

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

h) Opname in het besluiten register en verzending aan de mede-eigenaars

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, zoals bedoeld sub f) en g) op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

i) Bijzondere meerderheid - Eenparigheid

Alle beslissingen van de algemene vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid voorziet, zoals hierna hernomen:

1° Bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577- 8/2.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577 -8, § 4, 4°, bedoelde daden;
 - e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.
- Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° Bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

3° Bij eenparigheid van de stemmen:

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

- a) Elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over;
- b) Elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het

onroerend goed.

4° Uitzondering

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist

Artikel 23: RECHTSGEDINGEN

A. Door een mede-eigenaar.

1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2) Ieder mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter, vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Vanaf het instellen van een van voormelde vorderingen, sub 1) en 2) en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

B. Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen, na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

C. Postadressen.

Alle aangetekende brieven dienen op straffe van nietigheid, zowel geadresseerd te worden aan de syndicus (aan zijn woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan zijn verblijfplaats of de maatschappelijke zetel) als aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 24 : TEGENWERPELIJKHEID

1. De Statuten

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen (zowel van zijn verblijf als van zijn eventueel email) of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

De statuten van het gebouw kunnen door de Algemene Vergadering worden aangevuld door een Reglement van inwendige orde, dat niet mag afwijken van de onderhavige statuten. Het reglement van inwendige orde kan in onderhandse vorm worden opgemaakt

2. Het Reglement van inwendige orde

2.1. Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus, of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars en/of in het kantoor van de syndicus of in een plaats aangeduid door de syndicus.

Het reglement van inwendige orde alsook het register kan op voormelde plaats(en) en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen **voor** het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en het register bedoeld zoals voormeld of bij gebreke daarvan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, **na** het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

2.2. Verplichte kennisgeving aan de syndicus

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

2.3. Aansprakelijkheid

Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de notulen van de Algemene Vergadering na te leven en/of het reglement van inwendige orde, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Syndicus te

doen.

3. Eigendomsoverdracht

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, dient de eigendomsoverdrager aan de eigendomsovernemer kennis te geven van het register der notulen, alsook het reglement van inwendige orde, en hem de eerbiediging van voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering op te leggen.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft de voor de overdracht genomen beslissingen van de Algemene Vergadering en of het reglement van inwendige orde, na te leven, zal de eigendomsoverdrager zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door of aan de in gebreke blijvende eigendomsovernemer, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgeving aan de eigendomsovernemer te doen.

4. Raadpleging, kopie, uittreksel

a) De Syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand

- kosteloos het register der notulen en of het reglement van inwendige orde te raadplegen;
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de Syndicus en op een door de Syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het register der notulen en of van het reglement van inwendige orde kopie te maken.

b) De Syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen en of het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

c) Hij dient eveneens het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, eventueel via een internetsite;

5. Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede- eigenaars.

AFDELING II. DE SYNDICUS

Artikel 25 : AANSTELLING VAN DE SYNDICUS

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede- eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd op de eerste Algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus, voor zover hij geen mede-eigenaar is, dient de erkenning van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) te hebben.

De syndicus mag geen lid zijn van de raad van mede-eigendom.

Schriftelijke overeenkomst

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Duur van het mandaat

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Artikel 26 : ONTSLAG DOOR DE VME – AANSTELLING VAN VOORLOPIGE SYNDICUS
De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Artikel 27: OPENBAARHEID

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede- eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 28 : VERANTWOORDELIJKHEID - OVERDRACHT

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 29: BEVOEGDHEDEN

De syndicus heeft tot opdracht :

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; Voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° De vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7° Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn

van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° Het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

10° Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen

Artikel 30: VERGOEDING

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed.

De algemene vergadering stelt de vergoeding vast in een schriftelijke overeenkomst met de syndicus bij zijn benoeming. Zij is een gemeenschappelijke last.

Artikel 31: ONTSLAG GEGEVEN DOOR DE SYNDICUS

De ontslag mogelijkheden door de syndicus worden bepaald in de schriftelijke overeenkomst tussen hem en de vereniging van mede-eigenaars gesloten.

AFDELING III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 32: AANSTELLING – DUUR – OPDRACHT.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is en die tot taak heeft het trimestrieel nazicht van de boekhouding door een cijfermatige controle ervan, wat in feite neerkomt op een steekproefsgewijs nazicht van facturen, rekeninguittreksels en boekhoudkundige stukken, evenals de controle op het omslaan van de gemeenschappelijk kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bijdragen. Zijn hoedanigheid, eventuele vergoeding en ontslagvoorwaarden worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 33 : BOEKJAAR

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf een februari tot en met eenendertig januari.

AFDELING IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 34: FACULTATIEF

De algemene vergadering kan beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

De raad van mede-eigendom heeft geen andere bevoegdheden dan deze voormeld.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 35: VERDELING LASTEN

De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

De Naamloze Vennootschap Huysman Bouw zal nooit moeten bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, met betrekking tot de nog niet verkochte appartementen, voor zover deze niet worden gebruikt of verhuurd. Dit geldt niet voor het aandeel in de kosten van de verzekering. De bijdragen in het onderhoud van de hierna volgende gemeenschappelijke gedeelten gebeuren echter volgens het nut dat de respectievelijke privaatieve delen eruit halen en wel als volgt:

Alle kosten van de liften, onder meer verzekering, onderhoud, herstelling en eventuele vernieuwing, evenals alle kosten in de gemene delen van de inkom, parlofonie, brievenbussen en dergelijke meer, zullen verdeeld worden volgens de aandelen in de gemene delen verbonden aan de

zes appartementen (niet het handeldgelijkvloers) (zijnde vijfhonderd tweeënegentig/duizendsten).

Artikel 36: BIJDRAGE IN DE PROCEDUREKOSTEN EN ERELONEN VAN DE ADVOCaat

a) Bij een procedure ingesteld door één mede-eigenaar tegen de vereniging van mede-eigenaars:

* Indien de ingestelde vordering door de rechter gegrond wordt verklaard, zal deze mede-eigenaar/eiser vrijgesteld zijn van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

* Indien de ingestelde vordering door de rechter gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar/eiser vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

b) Bij een procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars tegen één mede-eigenaar:

* Indien de ingestelde vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

* Indien de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 37: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in de artikelen 28 en 31.

Artikel 38: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 39: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 40: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 41: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 42 AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspruitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Artikel 43: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de vergoedingen betreffende de gemeenmaking van de gevelmuren en hun bijhorigheden, zoals voormeld.

Artikel 44: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies.

De afrekening vermeld afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap.

Artikel 45: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijftientig euro (25 €) wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 46: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 47: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom; 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen :

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel,

deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede- eigenaar.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder « werkkapitaal » wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder « reservekapitaal » wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet- periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Artikel 48: OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERINGEN

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel van de Vereniging van Mede-Eigenaars vertegenwoordigd door de syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigden van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de Vereniging van Mede-Eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de Syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privatieve kavel, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, niet de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de syndicus.

Artikel 49: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 50: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars

gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door haar aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

Artikel 51: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 52: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privative gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privative gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privative gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privative delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 53.

HOOFDSTUK VII : ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 53: ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid

van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 54: VOORTBESTAAN

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 55: VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1 en 57 van het wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 56: AFSLUITING VEREFFENING

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

HOOFDSTUK VIII : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 57

Bij onenigheid tussen mede-eigenaars en syndicus betreffende de interpretatie van het algemeen reglement van mede-eigendom, zal het geschil vooreerst beslecht worden door de algemene vergadering. Indien een akkoord kan bereikt worden voor de algemene vergadering, wordt er een proces-verbaal van opgemaakt. In tegenovergesteld geval, bestaat er uitsluitend nog aanleiding tot verhaal bij de bevoegde rechter.

Artikel 58

Het tegenwoordig reglement van mede-eigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden. De belanghebbenden die het vragen, kunnen er op hun kosten, een afschrift van bekomen.

Het tegenwoordig reglement zal in zijn geheel ingelast worden in de eigendomsoverdragende of eigendomsverklarende kontrakten betreffende het genot van het gebouw of één van zijn elementen. Minstens zal in deze akten vermeld worden dat de belanghebbenden van het reglement kennis namen en zich verbonden het te eerbiedigen, gezien zij van rechtswege gesubrogeerd zijn in de eruit voortvloeiende rechten en plichten.

In ieder van deze akten zal er van rechtswege door iedere belanghebbende woonplaats gekozen worden in het gebouw.

VOLMACHT TOT WIJZIGING BASISAKTE

De bouwheer behoudt zich het recht voor om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de statuten voor zover die aan de privatieve kavels en de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken, en mits machtiging door de bevoegde overheid, het plan van het gebouw te laten wijzigen zoals zij dit nuttig of raadzaam zal oordelen. De kopers verklaren deze voorwaarden te aanvaarden, zonder verhaal tegenover de bouwheer. De toekomstige verkrijgers van een privaat gedeelte geven, door de eenvoudige verkrijging van dit privaat gedeelte, onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om mogelijke wijzigingen aan het plan van het gebouw en de stedenbouwkundige voorschriften te bewerkstelligen. De bouwheer zal derhalve alleen kunnen

optreden om bij de bevoegde overheden alle aanvragen tot wijziging in te dienen. Zij geven tevens de bouwheer onherroepelijk mandaat om de eventuele verbeterende en/of aanvullende basisakten vast te stellen bij notariële akte, te ondertekenen.

EVENTUELE WIJZIGING VAN DE PLANNEN

De bouwheer heeft het recht om zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars:

1) de plannen te wijzigen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- indien de promotor dit nodig of nuttig acht, en dit volgens haar persoonlijke opvattingen, waarover zij volledig vrij kan oordelen.

2) de binnenschikking van de privatieven te wijzigen;

3) de privatieve lokalen van twee of meer kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen.

4) een kavel te splitsen in twee of meer kavels.

Zij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke delen; in ieder dezer gevallen zal het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

5) de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingswerken uit te voeren.

6) geplande autostaanplaatsen of autoboxen om te vormen tot aanhorigheid van een privaatief of tot bergplaatsen.

7) autostaanplaatsen afzonderlijk of samenvoegend af te sluiten om aldus autoboxen tot stand te brengen.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars en kunnen slechts geschieden tot bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld in een wijzigende basisakte.

VOLMACHT

Te dien einde zullen de kopers van privatieve kavels in hun respectievelijke aankoopakten, als voorwaarde van de verkoop, een onherroepelijke volmacht verlenen aan de bouwheer om hen te vertegenwoordigen bij het opmaken en ondertekenen van alle eventuele akten houdende een wijziging en/of een aanvulling van de statuten van de residentie Edelweiss, zoals bedoeld onder voorgaande hoofding "Eventuele wijziging van de plannen".

Door middel van deze volmacht zal niet mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven, zonder voorafgaandelijk akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

VOLMACHT – VERKOOP – VERZAKING AAN HET OPSTALRECHT

1. De Naamloze vennootschap Huysman Promoties, voornoemd.

2. De Naamloze vennootschap Huysman Bouw, voornoemd.

Hierna onveranderlijk "lastgever" genoemd, rechtsgeldig vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te geven aan:

- elkaar

- Mevrouw Erika Redel, wonend te 9960 Assenede, Lindekenstraat 22

- Mevrouw Inneke Sierens, wonend te 9950 Waarschoot, Berg 38

met macht om elk afzonderlijk te kunnen optreden.

Hierna onveranderlijk "lasthebber" genoemd.

Wie hij gelast om voor hem en uit zijn naam:

Te verkopen, het geheel of een deel van de goederen, begrepen in de hoger beschreven basisakte, evenals zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van opstal dat de lastgever, incasus de

naamloze vennootschap Huysman Bouw voornoemd, heeft op voormelde grond.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige personen of personen die de lasthebber zal goed bevinden. Alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen. De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen. Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder betaling opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd. Van de kopers alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of de uitvoering van de verbintenissen. Ingeval één of verschillende der hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen. Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

VERKLARING STEDENBOUW

Ondergetekende werkende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negenennegentig, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig en gewijzigd bij decreet van zesentwintig april tweeduizend, van toepassing is op deze verkoop. Aangezien er in het Belgisch Staatsblad nog niet gepubliceerd werd dat de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is beschikt over goedgekeurde plannen- en vergunningenregisters, zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikelen 137, 141 en 142 van voormeld decreet nog niet van toepassing.

Niettemin bevestigt ondergetekende werkende notaris dat artikel 99 van zelfde decreet van toepassing is en dat het letterlijk luidt als volgt:

“ § 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning,

een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt. Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren”.

De grondeigenaars verklaren dat met betrekking tot voorbeschreven onroerend goed er geen zekerheid kan worden gegeven dat er handelingen mogen worden gesteld waarvan sprake in het hierboven vermelde artikel 99.

BODEMSANERING

1. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De grondeigenaar verklaart dat hij voor het sluiten van onderhavige overeenkomst de opstalhouder op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door OVAM op zestien mei negentienhonderd achtennegentig en op dertig oktober tweeduizend en twee. De inhoud van elk bodemattest luidt als volgt: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM.

Opmerking: Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek

aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht".

3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot de goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen om welke reden ook bij de overschrijving dezer akte.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt aan de hand van de stukken door de wet vereist, de juistheid van de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de comparanten.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.

Na voorlezing en toelichting ondertekenen de comparanten met ons, notaris.

Volgen: de handtekeningen.

Geregistreerd twaalf bladen geen verzendingen te Aalter op 11 oktober 2005

Boek 422 folio 04 vak 20. Ontvangen € 25,00

Getekend de e.a. Inspecteur: J. Matton.

Volgen: de handtekeningen.

Geregistreerd acht bladen geen verzendingen te Aalter op 11 oktober 2005

Boek 6/91 folio 72 vak 20. Ontvangen € 25,00

Getekend de e.a. Inspecteur: J. Matton.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Gent op 14 november 2005

Onder nummer 68-T-14/11/2005-15602

Residentie Edelweiss

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art.1

Alle reglementen betreffende de inwendige orde, vervat in de basisakte zijn van kracht en worden aangevuld met onderstaande artikels.

Art.2

De gebruikers van het gebouw zullen dat doen als “zorgzame huisvader”. Zij zullen ervoor zorgen dat de rust van het gebouw, noch door henzelf, noch door de personen voor wie zij instaan, verstoord wordt.

Art. 3

Iedere bewoner zal zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio-, televisie- en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemeenschappelijke delen.

Tussen 22 uur en 7 uur mag geen lawaai de rust verstoren.

Art. 4

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Op de terrassen mogen geen onwelriekende stoffen of vuilnis geplaatst worden, noch zaken die het uitzicht van het gebouw benadelen zoals daar zijn kasten, schotelantennes, fietsen, e.d. Ook mag er geen was over de terrasleuning gehangen worden.

Art. 5

De gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. Het is onder andere verboden er (brom)fietsen, kindervagens of boodschappenwagens te stallen. Er mogen ook geen huishoudelijke of andere werken worden uitgevoerd.

Art. 6

In de gemeenschappelijke ruimten en in de lift mag niet gerookt worden. Niet vergezeld kinderen, minder dan 12 jaar, mogen de lift niet gebruiken. Elke gebruiker zorgt ervoor de lift netjes te houden en niet te misbruiken. Lift en trap mogen niet gebruikt worden om te verhuizen.

Art.7

Iedere bewoner zet zijn eigen vuilnis buiten op de ophaaldagen van de gemeente.

Art. 8

Kleine huisdieren zijn in het gebouw enkel als gedoogzaamheid toegelaten mits ze de inwendige orde niet storen. Bij storing kan deze toegeving ingetrokken worden. Huurders dienen uitdrukkelijk akkoord te hebben van de eigenaar.

Art. 9

Als de lift blokkeert, blijf kalm en gebruik de noodbel; bij gebrekkige werking verwittig de brandweer op noodnummer 100 of 112 of de syndicus (09/377.38.36 of 0486 24 17 19).

Art. 10

Het is ten strengste verboden in het gebouw en in de garages, hinderlijke, ontvlambare, ontplofbare, geur verspreidende of andere gevaarlijke stoffen binnen te brengen.

Art. 11

De garages mogen enkel dienen tot parking van voertuigen, niet tot werkplaats. Kleinere reparaties mogen uitgevoerd worden, maar geregelde of langdurige werken zijn verboden.

Art. 12

Fietsen horen in de daartoe bestemde fietsenberging. Ieder gebruiker zal er zorg voor dragen de fietsenberging steeds behoorlijk af te sluiten.

Overtredingen tegen dit reglement, of eventuele misbruiken, kunnen aan de syndicus meegedeeld worden : IMMO VAN DE WOESTIJNE, Molenstraat, 34 EEKLO Tel. 09/377.38.36 of beheer@immovdw.com

Voormelde statuten, met inbegrip van het reglement van inwendige orde werden, conform de wet op de mede-eigendom van twee juni tweeduizend en tien, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 3 april 2012; aangepast aan de nieuwste wetswijzigingen op 15 mei 2012 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van