

GECOORDINEERDE TEKST VAN DE STATUTEN

RESIDENTIE RIJELHOF

Rijselstraat 25-27

8760 MEULEBEKE

Ondernemersnummer : KBO 0882.369.012

Voor mij Meester **ANTON SINTOBIN**, notaris te Zelzate.

IS VERSCHENEN:

- De naamloze vennootschap "**A. DE BUCK**" met maatschappelijke zetel te Kaprijke, Lembeke, Weststraat, nummer 7, opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Anton Sintobin, op éénentwintig december negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes januari negentienhonderd negenennegentig, onder nummer 990106-625. De statuten werden het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Anton Sintobin, voornoemd, op vijftien december tweeduizend en drie, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee januari tweeduizend en vier onder nummer 04000624.

De zetel van de vennootschap bevindt zich in het rechtsgebied van de rechtbank van eerste aanleg van Gent. De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonen-register onder nummer 0464 858 147,

Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder de heer Angelo De Buck, rijksregister nummer 701113 415 63, alhier vermeld met zijn uitdrukkelijke toestemming, wonende te 9971 Kaprijke, Lembeke, Weststraat, nummer 7, in deze hoedanigheid herbenoemd door de raad van bestuur van de vennootschap gehouden op zeventien december tweeduizend en vier, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig juni tweeduizend en vijf onder nummer 05082983, hierna verder genoemd "de comparant(en)".

VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

I. Comparanten verklaren eigenaars te zijn van:

GEMEENTE MEULEBEKE, TWEDE AFDELING:

Een perceel grond gelegen te Meulebeke, aan de Rijselstraat, bekend ten kadaster volgens titel van eigendom en op heden onder de sectie C, nummer 320/N, voor een grootte van duizend drieënzeventig vierkante meter (1073m²). - K.I.: € 11,00.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe aan de naamloze vennootschap A. DE BUCK, uit hoofde van aankoop jegens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SKY BUILDING, met zetel te Kaprijke, Lembeke, krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Anton Sintobin op één december tweeduizend en vijf overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op vierentwintig januari tweeduizend en zes onder depotnummer 066-T-24/1/2006-1017.

Voorschreven goed behoort toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Sky Building", voornoemd, uit hoofde van aankoop jegens de Heer Luc Demeyer, te Etterbeek, krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Anton Sintobin met tussenkomst van Meester Frederic Maelfait, notaris te Harelbeke, op zes mei tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op zeven juni tweeduizend en zes onder nummer 65-T-07/06/2004-06226.

Voorschreven onroerend goed behoorde toe aan de heer Luc Demeyer, voornoemd, als volgt:

- deels uit hoofde van de nalatenschappen van zijn ouders, de Heer en Mevrouw Michel Demeyer-Juliana Defour, beiden overleden te Kortrijk, respectievelijk op elf september negentienhonderd drieënnegentig en op dertig juni negentienhonderd vierennegentig, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen hun twee kinderen behouden uit hun huwelijk, te weten De Heer Luc Demeyer, voornoemd, en de Heer Wino Demeyer, te Meulebeke, aan wie hun nalatenschappen zijn toegekomen voor elk de helft gemeen en onverdeeld in volle eigendom;

- deels uit hoofde van toebedeling hem gedaan door zijn medegerechtigde broer, de Heer Wino Demeyer, krachtens akte verleden voor Meester Eric Maelfait, destijds notaris te Harelbeke, op twaalf december negentienhonderd vijfennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk, op achttien december negentienhonderd vijfennegentig, boek 5150, nummer 4.

De heer en mevrouw Michel Demeyer-Juliana Defour, beiden voornoemd, waren eigenaars van voorschreven goed sedert meer dan dertig jaar.

BODEMSANERINGSDECREET

1. De comparanten verklaren dat er op het voormeld kadastraal perceel, voorwerp van onderhavige basisakte bij hun 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, als bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringdecreet.

2. De comparanten, leggen het bodemattest voor dat betrekking heeft op voormeld perceelnummer en dat werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op acht september tweeduizend en vijf, met referte "R-1140149/1". De inhoud van dit bodemattest luidt: *"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."*

3. De comparanten verklaren met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige eigenaars 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.

II. SPLITSING

Voornoemde comparanten verklaren thans aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-2, § 1 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, van de **STATUTEN** van het hierna nader beschreven appartementsgebouw welke zij van plan zijn op te richten.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de **BASISAKTE** van het appartementsgebouw, en anderzijds uit het **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**. Zij verklaren bij deze ook het **REGLEMENT VAN ORDE** te willen vaststellen.

Deze BASISAKTE, alsook dit REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM en dit REGLEMENT VAN ORDE worden door comparanten telkens gesplitst in een **algemeen deel** en in een **bijzonder deel**. Het bijzonder deel is opgenomen in onderhavige akte, terwijl het algemeen deel is vastgelegd in een bijlage die, na te zijn voorgelezen en na "ne varietur" te zijn ondertekend door comparanten en ondergetekende notaris, samen met nagemelde plans en de stedenbouwkundige vergunning, in één bundel met deze akte zal worden geregistreerd.

Het bijzonder deel wordt aan onderhavige akte gehecht teneinde er één geheel mede uit te maken en samen met onderhavige akte op het bevoegde hypotheekkantoor te worden overgeschreven.

Bij onverenigbaarheid tussen de bepalingen vervat in het algemeen deel van onderhavige statuten en de bepalingen van het bijzonder deel zullen laatstgenoemde bepa-

lingen moeten gevolgd worden. Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Ten gevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven appartementsgebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemene delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, voor de hierna vast te stellen breukdelen verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement en elke garage met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "*Vereniging van mede-eigenaars van de residentie RIJSELHOF, gelegen te 8760 Meulebeke, aan de Rijselstraat 25-27*". Zij heeft haar zetel in het gebouw. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid en draagt als ondernemersnummer KBO 0882.369.012

Alle documenten uitgaande van de vereniging dienen het ondernemersnummer te vermelden.

De vereniging 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.

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

STATUTEN

I. Basisakte

In het bijzonder deel van de basisakte wordt opgenomen:

- (a) een beschrijving van het onroerend geheel;
- (b) een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.
- (c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ie-

der privaatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectievelijke waarde ervan.

(d) bijzondere voorwaarden.

In het algemeen deel van de basisakte, opgenomen in de bijlage, wordt in aanvulling hierop een meer algemene beschrijving van de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de straat en kijkende naar het appartementsgebouw.

(a) Beschrijving van het onroerend geheel.

- Algemene beschrijving:

Het onroerend geheel wordt gevormd door:

1. Een appartementsgebouw bestaande uit een gelijkvloers, met overdekte gemeenschappelijke doorgang-inrit naar de beide achterliggende garagegebouwen, en twee verdiepingen, gelegen aan de Rijselstraat alwaar het een breedte zal hebben van tweeëntwintig meter acht centimeter (22,08m). Op het gelijkvloers bevinden zich drie (3) privaatieve appartementen (één links en twee rechts van de doorgang-inrit), op de eerste verdieping bevinden zich twee (2) privaatieve appartementen en op de tweede verdieping bevinden zich eveneens twee (2) privaatieve appartementen.

2. De voortuinstroken, de achterliggende privaatieve terrassen en de beide achtertuinen.

3. Twee achterliggende garagegebouwen "links" en "rechts", elk met zes individuele garages. In het garagegebouw "links" bevindt zich eveneens de gemeenschappelijke berging-vuilnis.

4. De gemeenschappelijke manoeuvreerruimte gelegen vóór en tussen de beide garagegebouwen links en rechts. Tussen het garagegebouw "Links" op de gemeenschappelijke manoeuvreerruimte en de achtertuin "links" bevindt zich een gemeenschappelijke overdekte open fietsenstalling.

- Aangehechte stukken:

De comparanten leggen neer:

1) twee bouwplannen genummerd 1/2 en 2/2 van het onroerend geheel, in opdracht van de bvba Sky Building opgemaakt door Architect Chris Van Pevenage, te Wetteren op elf december tweeduizend en vier. Beide plannen zijn voorzien van het stempel van het gemeentebestuur van de Gemeente Meulebeke en bestaan uit:

- plan 01/02: kadasterplan; terreinprofiel; situeringsplan; voorgevel; achtergevel; snede AA; snede BB; fundering-riolering; wachtgevel-gemene muur; gelijkvloers; verdieping 1; verdieping 2.

- plan 02/02: voorgevel garages links; gevel links garages links; voorgevel garages rechts; gevel rechts garages rechts; fundering-riolering; gelijkvloers.

2) De stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Meulebeke op elf april tweeduizend en vijf onder dossiernummer: 2005/6 en dossiernummernummer AROHM: 8.00/37007/1098.5.

3) bouwplan genummerd 1/2 van het onroerend geheel, in opdracht van de bvba Sky Building opgemaakt door Architect Chris Van Pevenage, te Wetteren op elf december tweeduizend en vier gewijzigd op veertien december tweeduizend en vijf met vermelding "inpassen van lift in de grondplannen+aanpassing doorsnede AA". Gemeld plan bestaat uit: kadasterplan; terreinprofiel; situeringsplan; inplantingsplan; voorgevel; achtergevel; gevel rechts; snede AA; snede BB; fundering-riolering; wachtgevel bestaande aanpalende gebuur; gelijkvloers; verdieping 1; verdieping 2.

4) Een schrijven uitgaande van de Burgemeester en Secretaris van de Gemeente

Meulebeke de dato vierentwintig maart tweeduizend en zes waarin letterlijk vermeld staat hetgeen volgt: *“Hierbij kunnen wij u melden dat overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening er geen stedenbouwkundige vergunning nodig is voor het plaatsen van een lift voor zover deze geen constructieproblemen of wijzigingen van het aantal woongelegenheden met zich mee brengt.”*

Voormelde stukken zullen na ondertekening "ne varietur" door de partijen en mij notaris, als één bundel aan deze akte gehecht blijven om er samen mede te worden geregistreerd.

(b) Specifieke beschrijving van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.

1.- Het onroerend geheel:

Het appartementsgebouw met voor- en achtertuinen en twee achterliggende garagegebouwen.

Gemene delen: de volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet-bebouwd met de manoeuvreerruimte gelegen vóór en tussen de beide garagegebouwen links en rechts met overdekte open fietsenstalling.

2.- Het appartementsgebouw:

ONDERAARDS:

A. Gemene delen:

De funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, rioleringen, afvoerleidingen, controleputten, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchte ruimten, de aardingslus, machinekamer lift, de liftput, en in het algemeen alle installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

B. Private delen: nihil.

GELIJKVLOERS:

A. Gemene delen:

De ommuring van de voortuinstroken met individuele brievenbussen; de buitenmuren; de doorgang-inrit naar de achterliggende garagegebouwen; de links van de doorgang-inrit gelegen inkomhall met trap naar de eerste verdieping; de traphall met de trap; de lift; alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen:

a) Het **APPARTEMENT LINKS** genummerd "00.01", gelegen links van de gemeenschappelijke doorgang-inrit en begrijpende: inkom; eetruimte-zitruimte uitgevend op de voortuin; keuken; berging; badkamer; berging met ruimte voor centrale verwarming op aardgas; toilet; slaapkamer 1 en 2 beiden uitgevend op terras achteraan; terras aan de achtergevel.

b) Het **APPARTEMENT VOORAAN RECHTS** genummerd "00.02", gelegen rechts van de gemeenschappelijke doorgang-inrit en begrijpende: inkom met vestiaire; toilet; eetruimte-zitruimte uitgevend op de voortuin en met open keuken; berging; badkamer met ruimte voor centrale verwarming op aardgas; enige slaapkamer.

c) Het **APPARTEMENT ACHTERAAN RECHTS** genummerd "00.03", gelegen rechts van de gemeenschappelijke doorgang-inrit en begrijpende: inkom met vestiaire; toilet; eetruimte-zitruimte uitgevend op terras achteraan; keuken; berging met ruimte voor centrale verwarming op aardgas; badkamer; enige slaapkamer uitgevend op terras achteraan; terras aan de achtergevel.

EERSTE VERDIEPING:

A. Gemene delen:

De buitenmuren; traphall met de trap; de lift; de terrasconstructies en hun water-

dichting, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen:

a) Het **APPARTEMENT LINKS** genummerd "01.01", en begrijpende: inkom; eetruimte-zitruimte uitgevend op terras vooraan en met open keuken; berging; toilet; slaapkamer 1 uitgevend op terras vooraan; badkamer met ruimte voor centrale verwarming op aardgas; slaapkamer 2.

b) Het **APPARTEMENT RECHTS** genummerd "01.02", en begrijpende: inkom met vestiaire; toilet; eetruimte-zitruimte uitgevend op terras vooraan en met open keuken; berging met ruimte voor centrale verwarming op aardgas; badkamer; nachthall; slaapkamer 1 en 2.

TWEEDE VERDIEPING:

A. Gemene delen:

De buitenmuren; het dak, de dakbedekking; de luchtscheppingen; de schoorstenen; traphall met de trap; de lift; de balkonconstructies en hun waterdichting, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen:

a) Het **APPARTEMENT LINKS** genummerd "02.01", en begrijpende: inkom; eetruimte-zitruimte uitgevend op terras vooraan en met open keuken; berging; toilet; slaapkamer 1 uitgevend op balkon vooraan; badkamer met ruimte voor centrale verwarming op aardgas; slaapkamer 2.

b) Het **APPARTEMENT RECHTS** genummerd "02.02", en begrijpende: inkom met vestiaire; toilet; eetruimte-zitruimte uitgevend op balkon vooraan en met open keuken; berging met ruimte voor centrale verwarming op aardgas; badkamer; nachthall; slaapkamer 1 en 2.

3.- Het garagegebouw achteraan links:

ONDERAARDS:

De funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, en in het algemeen alle installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

B. Private delen: nihil.

GELIJKVLOERS

A. Gemene delen:

De buitenmuren, het dak, de dakbedekking, de berging-vuilnis, met deur uitgevend op de manoeuvreerruimte, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen:

De **GARAGES** genummerd "1", "2", "3", "4", "5" en "6" allen begrijpende: individuele garageruimte en kantelpoort.

4.- Het garagegebouw achteraan rechts:

ONDERAARDS:

De funderingsmuren, septische en andere putten en putjes, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, en in het algemeen alle installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

B. Private delen: nihil.

GELIJKVLOERS

A. Gemene delen:

De buitenmuren, het dak, de dakbedekking, alsmede alle andere elementen en de-

len bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik.

B. Private delen:

De **GARAGES** genummerd "7", "8", "9", "10", "11" en "12" allen begrijpende: individuele garageruimte en kantelpoort.

(c) Samenstelling van de kavels - Bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat goed is verbonden

Kernen van mede-eigendom

Er zullen vier kernen van mede-eigendom bestaan betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met name:

1^e kern: met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw.

2^e kern: met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw links.

3^e kern: met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het garagegebouw rechts.

4^e kern: met betrekking tot de grond, zijnde de volledige grondoppervlakte zowel bebouwd als niet-bebouwd, waarin gezamenlijk de appartementen en de garages gerechtigd zijn.

De algemene (= de grond) en de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten worden aan de onderscheiden privaat goederen verbonden in volgende verhouding:

APPARTEMENTSGEBOUW

KAVEL 1

A. In privaat en uitsluitende eigendom:

- Het **APPARTEMENT LINKS** op het **gelijkvloers** genummerd "00.01"

B. In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: honderd/duizendsten (100/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw: honderd/zevenhonderd vijfendertigsten (100/735sten).

C. In exclusief recht van gebruik en genot:

- de hiernabeschreven voor- en achtertuin.

KAVEL 2

A. In privaat en uitsluitende eigendom:

- Het **APPARTEMENT VOORAAN RECHTS** op het **gelijkvloers** genummerd "00.02":

B. In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: achtentachtig/duizendsten (88/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw: achtentachtig/zevenhonderd vijfendertigsten (88/735sten).

C. In exclusief recht van gebruik en genot:

- de hiernabeschreven voortuin.

KAVEL 3

A. In privaat en uitsluitende eigendom:

- Het **APPARTEMENT ACHTERAAN RECHTS** op het **gelijkvloers** genummerd "00.03":

B. In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: zevenennegentig/duizendsten (97/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw: zevenennegentig/zevenhonderd vijfendertigsten (97/735sten).

C. In exclusief recht van gebruik en genot:

- de hiernabeschreven achtertuin.

KAVEL 4

A. In privatieve en uitsluitende eigendom:

- Het **APPARTEMENT LINKS** op de **eerste verdieping** genummerd "**01.01**"

B. In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: honderd/duizendsten (100/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw: honderd/zevenhonderd vijfendertigsten (100/735sten).

KAVEL 5

A. In privatieve en uitsluitende eigendom:

- Het **APPARTEMENT RECHTS** op de **eerste verdieping** genummerd "**01.02**"

B. In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: honderd vijftwintig/duizendsten (125/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw: honderd vijftwintig/zevenhonderd vijfendertigsten (125/735sten).

KAVEL 6

A. In privatieve en uitsluitende eigendom:

- Het **APPARTEMENT LINKS** op de **tweede verdieping** genummerd "**02.01**"

B. In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: honderd/duizendsten (100/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw: honderd/zevenhonderd vijfendertigsten (100/735sten).

KAVEL 7

A. In privatieve en uitsluitende eigendom:

- Het **APPARTEMENT RECHTS** op de **tweede verdieping** genummerd "**02.02**"

B. In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: honderd vijftwintig/duizendsten (125/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw: honderd vijftwintig/zevenhonderd vijfendertigsten (125/735sten).

GARAGEGEBOUW LINKS

KAVEL 8

A. In privatieve en uitsluitende eigendom:

- De **GARAGE** genummerd "1"

B. In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: drieëntwintig/duizendsten (23/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagegebouw links: drieëntwintig/honderd drieëndertigsten (23/133sten).

KAVELS 9 tot en met 13

A. In privatieve en uitsluitende eigendom:

- De **GARAGES** respectievelijk genummerd "2" tot en met "6":

B. In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: elk tweeëntwintig/duizendsten (22/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagegebouw: elk tweeëntwintig/honderd drieëndertigsten (22/133sten).

GARAGEGEBOUW RECHTS

KAVELS 14 tot en met 19

A. In privatieve en uitsluitende eigendom:

- De **GARAGES** respectievelijk genummerd "7" tot en met "12":

B. In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:

- in de grond: elk tweeëntwintig/duizendsten (22/1000sten).

- in de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten van het garagegebouw: elk tweëntwintig/honderd tweëndertigsten (22/132sten).

(e) Bijzondere voorwaarden:

1. Balkons en terrassen:

De terrassen behorend tot de appartementen gelegen op de eerste verdieping en de balkons behorend tot de appartementen gelegen op de tweede verdieping, maken deel uit van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, waarvan het uitsluitend en onvergeld genot voorbehouden is aan de eigenaars of gebruikers van de appartementen waarvan ze deel van uitmaken.

De vloerbekleding van deze balkons en terrassen alsmede de leuningën zijn privaatieve gedeelten.

Het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van deze balkons en terrassen zijn ten laste van de gemeenschap, alsmede alle onderhoud en herstelling nodig om de waterdichtheid van de balkons en terrassen te waarborgen.

De eigenaars van de appartementen zullen nochtans de kosten van herstelling en vernieuwing der terrassen zelf moeten dragen indien deze door hun schuld werden veroorzaakt zoals bijvoorbeeld door gebrek aan onderhoud van de vloerbekleding, het plaatsen van te zware bloembakken of onaangepaste beplantingen e.d.

De achteraan gelegen terrassen behorend bij de appartementen gelegen op het gelijkvloers maken daarentegen volledig deel uit van de privaatieve appartementen bij dewelke zij behoren.

2. Onderhoud van de tuinen:

De eigenaars of gebruikers van de gelijkvloerse appartementen dienen de respectievelijke voor- en achtertuinten behorend bij hun appartement, waarvan het uitsluitend en onvergeld gebruik en genot aan hen voorbehouden is, behoorlijk en op hun uitsluitende kosten aan te leggen en te onderhouden.

3. Doorgang-inrit naar het achterliggende garagegebouw - manoeuvreerruimte:

Op het gelijkvloers in het appartementsgebouw bevindt zich de overdekte doorgang-inrit, aansluitend op de manoeuvreerruimte, naar de achterliggende garagegebouwen links en rechts.

Deze doorgang-inrit alsmede de manoeuvreerruimte zullen ten allen tijde dienen vrij gehouden te worden. Het is de eigenaars en/of gebruikers van de individuele appartementen en garages, te welken titel ook, ook verboden te parkeren op de inrit en op de manoeuvreerruimte of door enige daad het gebruik van de doorgang-inrit te belemmeren of te hinderen.

4. Verkoop/verhuur van garages:

De privaatieve garages welke elk afzonderlijk aandelen in de gemeenschappelijke delen werden toegekend zullen steeds afzonderlijk kunnen vervreemd respectievelijk verhuurd worden aan andere personen dan eigenaars respectievelijk gebruikers van de appartementen.

II. Reglement van mede-eigendom

In het bijzonder deel van het reglement van mede-eigendom wordt hierna enkel een specificering opgenomen betreffende:

(a) de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten tussen de onderscheiden privaatieve kavels,

(b) Rechten en plichten van sommige medeëigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten:

(c) de datum waarop de jaarlijkse algemene vergadering gehouden wordt en

(d) de eerste aanstelling van de syndicus.

In het algemeen deel van het reglement van mede-eigendom, opgenomen in de bijlage, vinden we de algemene regeling betreffende onder meer de door de wetgever in artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek opgesomde punten.

(a) Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en baten

Gezien het bestaan, zoals hierboven uiteengezet van vier afzonderlijke kernen van mede-eigendom zullen, wat elke kern van mede-eigendom betreft, de hierop betrekking hebbende lasten en baten gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van die specifieke onverdeeldheid.

Derhalve zullen de lasten en baten welke specifiek betrekking hebben op afzonderlijk het appartementsgebouw en het achterliggend garagegebouw, gedragen dan wel ontvangen worden door iedere mede-eigenaar in deze afzonderlijke gebouwen, in acht genomen zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen van die specifieke onverdeeldheid.

Uitzonderingen:

1) De eigenaars van de appartementen gelegen op het gelijkvloers kunnen niet worden aangesproken voor enige kosten van onderhoud en/of herstel van de lift.

2) De eigenaars van de appartementen gelegen op het gelijkvloers rechts genummerd "00.02" en "00.03" kunnen niet worden aangesproken voor de kosten welke in het algemeen zijn verbonden aan het gebruik, onderhoud of herstel en eventuele vernieuwing of herinrichting van de links van de doorgang-inrit gelegen inkomhall met trap naar de verdiepingen.

3) Alle kosten welke in het algemeen zijn verbonden aan het gebruik, onderhoud of herstel en eventuele vernieuwing of herinrichting van de doorgang-inrit naar de achterliggende garagegebouwen, van de manoeuvruimte gelegen voor en tussen het appartementsgebouw en de garagegebouwen en van de berging-vuilnis, zijn ten laste van de individuele appartementen en garages elk volgens hun aandelen in de grond.

(b) Rechten en plichten van sommige medeëigenaars met betrekking tot specifieke gemeenschappelijke gedeelten:

Voor en achtertuinen:

Aan het appartement links op het gelijkvloers genummerd "00.01" is verbonden het exclusief recht van gebruik en genot van de voor- en achteraan aanpalende tuin.

Deze tuinen zijn met gele kleur ingekleurd op de aan deze akte gehechte plans van architect Van Pevenage.

Aan het appartement vooraan rechts op het gelijkvloers genummerd "00.02" is verbonden het exclusief recht van gebruik en genot van de vooraan aanpalende tuin.

Aan het appartement achteraan rechts op het gelijkvloers genummerd "00.03" is verbonden het exclusief recht van gebruik en genot van de achteraan aanpalende tuin.

Deze tuinen zijn met groene kleur ingekleurd op de aan deze akte gehechte plans van architect Van Pevenage.

(c) Overgangsbepaling: eerste aanstelling syndicus

Comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, beslissen de heer Angelo De Buck, voornoemd, aan te stellen tot eerste syndicus van het gebouw. Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

III. Reglement van orde

1. Bestemming van de privatieve kavels:

Alle privatieve kavels zullen uitsluitend een residentiële bestemming hebben met uitsluiting van enige handelsactiviteit in de ruimste zin van het woord, behoudens voor wat betreft kantoorfunctie en dienstverlening voor zover deze geen abnormale of storende

invloed heeft op de residentiële functie van het complex.

2. Gemeenschappelijke diensten:

De gemeenschappelijke diensten zullen in werking gebracht worden van het ogenblik dat één der privatieven in gebruik wordt genomen.

De gemeenschapsonkosten zullen moeten gedragen worden door de mede-eigenaars waarvan de appartementen bewoonbaar zullen zijn, alsmede door de voornoemde verschijners voor de appartementen die nog niet vervreemd zullen zijn, vanaf de inwerkingstelling van de gemeenschappelijke diensten.

De kosten van plaatsing en van aansluiting der algemene tellers maken een gemeenschapslast uit, terwijl deze der privatieve tellers een particuliere last uitmaakt.

Televisie- en radioantenne.

De aansluitingen op het radio- en televisienet zullen dienen te gebeuren door middel van de kabel distributie.

Het plaatsen van schotel- en/of andere antennes is verboden.

Voor de gemeenschappelijke aansluiting voor het ganse appartementsgebouw zal gezorgd worden door de comparanten. De kosten hiervan zullen gedragen worden door de respectievelijke eigenaars van de appartementen elk voor een gelijk deel. De kosten van individuele aansluiting alsmede de jaarlijkse huurgelden en taksen hieraan verbonden zullen gedragen worden door de eigenaar en/of gebruiker van het appartement in kwestie.

Alle problemen betreffende de uitbreiding van aansluiting en dergelijke zullen slechts worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Houden van huisdieren:

De bewoners van het gebouw zullen slechts honden, katten en vogels mogen houden mits uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering.

SLOTBEPALINGEN

1. Woonstkeuze

Tot uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in hun voormelde woning.

2. Hypotheekbewaring

De Hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

3. Verklaring burgerstand

De werkende notaris bevestigt de echtheid van de naam, de rechtsvorm, de zetel, datum oprichting en het eventueel BTW-nummer van de comparanten.

De partijen verklaren niet in staat van faillissement te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord te hebben aangevraagd.

VOLMACHT TOT VERKOOP:

De comparanten, verklaren als hun bijzondere lasthebber aan te stellen:

- Mevrouw Mariette De Wilde, wonende te Kaprijke, Lembeke, Bardelare, nummer 44.
- Mevrouw Annemarie Linclau, wonende te Lochristi, Zaffelare, Watermuntweg, nummer 9.
- Mevrouw Isabelle De Beule, wonende te Evergem, Ertvelde, Kluizen, Nieuwe Weg, 29
- Mevrouw Mia Baete, wonende te Assenede Albertpolderstraat 25/b,
- Mevrouw Annette Catelyn, wonende te Evergem-Ertvelde, Joost van de Vondellaan, nummer 31.

Met macht elk afzonderlijk en alleen op te treden.

Hierna genoemd "de lasthebbers".

Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam:

Te vervreemden ten bezwarenden titel, het geheel of een deel van de in onderhavige akte beschreven onroerende goederen.

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 persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van medeëigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen. Nieuwe erfdiensbaarheden te vestigen of te verkrijgen, al dan niet in verband met een voorgenomen vervreemding.

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge 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 van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te doen verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekige verkoper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten einde als hierboven, alle akten te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen en over het algemeen al het nodige te doen.

VERKLARINGEN ORGANIEKE WET NOTARIAAT:

1. De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben namelijk op vijftwintig april tweeduizend en zes.

De comparanten verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd minder dan vijf dagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door mij notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden in het kantoor te Zelzate.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES.

Op achtentwintig april.

En na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparant, vertegenwoordigd als voormeld, met mij notaris deze akte ondertekend. (Volgen de handtekens:) A. De Buck, A. Sintobin (nots.)

Geregistreerd te Zelzate op acht mei tweeduizend en zes, zes bladen geen verzendingen, boek 276 blad 64 vak 1. Ontvangen: vijftwintig euro. De e.a. Inspecteur (get.) M. Vandamme.

Op de plans gehecht aan de akte waarvan de inhoud voorgaat, staat volgend relaas van registratie: Geregistreerd te Zelzate op acht mei tweeduizend en zes, één blad geen verzendingen, boek 52 blad 89 vak 22. Ontvangen: vijftwintig euro. De e.a. Inspecteur (get.) M. Vandamme.

Aangehecht stuk: eerste stuk

RESIDENTIE RIJSELHOF TE MEULEBEKE, RIJSELSTRAAT

Bijlage: algemeen deel

Inhoud

Deze bijlage omvat drie delen, te weten:

- I. Het algemeen deel van de BASISAKTE
- II. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM, en
- III. Het algemeen deel van het REGLEMENT VAN ORDE.

Tegenwerpelijkheid

Voor de tegenwerpelijkheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 B.W.).

I. BASISAKTE

Privatieve eigendom en onverdeelde medeëigendom

Artikel 1

Het onroerend goed omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht zal hebben, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeltheid zal toebehooren aan al de eigenaars, ieder voor een breuk.

De privatieve delen worden genoemd "appartementen" of "garages".

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, die toegekend worden aan elk appartement (en eventueel aan elke garage).

Deze aandelen worden door allen als vast en onveranderlijk aanvaard, welke wijzigingen ook aan de privatieve delen toegebracht zouden kunnen worden door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins.

De privatieve delen met aanduiding van het quorum of aandeel in de gemene zaken of delen werd vastgesteld in het bijzonder deel van de basisakte, opgenomen in de notariële akte waaraan onderhavige bijlage werd gehecht.

Artikel 2

De gemene delen omvatten namelijk, en deze opsomming is niet beperkend, doch wordt enkel gegeven als aanduiding: de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte; de funderingen; de hoofdmuren en kolommen; de voor- en achtergevels; de dragende muren en betonnen geraamten; de afsluitingen; de verluchtungskokers en andere kokers als geheel van de constructies, of voor zover deze voor gemeenschappelijke geleidingen dienstig zijn; de dakconstructies met dakbedekking; de geleidingen en andere instellingen van algemeen nut van welke aard ook, zoals water, gas en elektriciteit, enz., die zich niet binnen de appartementen bevinden en zelfs diegenen binnen de appartementen, wanneer zij voor de dienst van meer dan één appartement bestemd zijn; de betonnen geraamten en betonnen platen tussen de keldering en het gelijkvloers, alsmede tussen de verschillende verdiepingen onderling; de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put; de afvoerbuizen naar de gemene septische putten; ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen alsook elektriciteit-, gas-, water- en andere gemeenschappelijke leidingen zich bevinden; de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk ge-

bruik dienen; (behoren afzonderlijk toe aan de eigenaars van elk appartement: de delen van de leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen van die appartementen die zich binnenshuis bevinden of vandaar leiden naar de gemeenschappelijke leidingen of afvoerleidingen); de leidingen van water, gas, elektriciteit en overige nutsvoorzieningen; verder in het algemeen alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste van één appartement of garage zijn en die gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

Artikel 3

Het aan een appartement of een garage verbonden aandeel in de gemene zaken kan niet vervreemd noch met zakelijke rechten of inbeslagnemingen belast worden, dan wel samen met de privaatieve delen, waarvan het de bijhorigheid uitmaakt. Het hypotheek- of elk ander zakelijk recht op een privaatief deel of appartement of garage gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk van de gemene delen die ervan afhangen of eraan toegekend zijn.

De algemene vergadering der medeëigenaars heeft wel het recht, bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen, een beslissing te nemen inhoudende een wijziging van bestemming van gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk zouden kunnen vervreemd worden, of met zakelijke rechten bezwaard.

Artikel 4

Elk bijzonder of privaatief eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement of garage en wel met name: de vloer met de onderbevloering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is; de niet-dragende binnenafsluitingen, de deuren, de vensters, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken; alle binnenleidingen van de appartementen of garages (inzoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enz.) de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming op ieder appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk appartement bevinden; de glazen delen van de deuren en vensters; de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen, in het algemeen alles wat zich binnenin de appartementen of privaatieve delen bevindt en al wat tot de uitsluitende dienst van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen; - zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitende dienst of exclusief gebruik van die plaats zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, bellen, brievenbussen, enz.

II. ALGEMEEN REGLEMENT VAN EIGENDOM

Rechten en plichten van de medeëigenaars met betrekking tot de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Artikel 5

Iedere medeëigenaar heeft het recht in volle vrijheid van zijn privaatieve delen te genieten en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens wat hierna bedongen zou worden en op voorwaarde dat de rechten van de andere medeëigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Hij mag de inwendige verdeling van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of

andere ongevallen die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemene delen of de andere medeëigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemene delen te brengen; zij zijn gehouden zich te gedragen naar de bepalingen van het hierna volgend artikel.

In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het appartementsgebouw of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (b.v. het ruimen van de putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enz.).

Artikel 6

De uitvoering van de werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een appartement mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen, en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Artikel 7

Niets van wat de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw betreft, zelfs niet indien het enkel privatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden tenzij met instemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie vierde van de stemmen en onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van de appartementen of garages, de vensters, de balkons, rolluiken, zonneblinden en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

Vereniging van mede-eigenaars

Artikel 8

De vereniging van medeëigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid en voor zover de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De vereniging draagt dan de benaming "*vereniging van mede-eigenaars van de residentie RIJSELHOF, gelegen te 8760 Meulebeke, aan de Rijselstraat, 25-27*". Zij heeft haar zetel in het gebouw, op voormeld adres. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid en draagt als ondernemersnummer KBO 0882.369.012

Alle documenten uitgaande van de vereniging dienen het ondernemersnummer te 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 onderhoud en het beheer van het gebouw.

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van medeëigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artt. 577-12 en 577-13 B.W.).

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.

De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere medeëigenaars inlicht.

Het beheer van het gebouw

Artikel 9 - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

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

I. DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 10 - Begrip.

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

Artikel 11 - 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 12 - 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 13 - 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 privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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 14 - 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 19 Beraadslagingen -e) "Stemmen bij volmacht".

Artikel 15 - Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering.

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

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 16 - 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 peri-

ode 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 17 - 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 18 - 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:

De syndicus wiens mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient 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 19 - 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 beschikken over één stem per duizendste (1.000ste) 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) Volstrekte meerderheid:

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte 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 belanghebbers 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 volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid voorziet, zoals hierna her-nomen:

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 bevestigt. 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 privaatieve 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 20 - Rechtsgedingen.

1. 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 redenen 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.

2. 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.

3. 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 21 - 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 daaraan, 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.

II. DE SYNDICUS

Artikel 22 - 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 bij voorkeur 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 ver-

goeding.

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 23 - Ontslag door de VME – Aanstelling van een 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 24 - 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 25 - 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 26 - 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, dient 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;

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, eventueel 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 opgesteld minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaat-

sen 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 27 - 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 28 - Ontslag door de syndicus.

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

III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 29 - Aanstelling – duur en 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 30 - Boekjaar.

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

IV. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 31 - Facultatief.

De algemene vergadering mag beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt er mee 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.

Gemeenschappelijke lasten - werk- en reservekapitaal

Artikel 32

In het algemeen zullen alle kosten van onderhoud, van herstelling en eventueel van heropbouw van de gemene delen gedragen worden door iedere medeëigenaar, in verhouding tot het aandeel dat hij in de gemene delen van die onverdeeldheid bezit, behoudens in het geval van bijzondere verdeelsleutels.

Indien één der medeëigenaars de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk gebruik verhoogt, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Teneinde het hoofd te bieden aan de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en desgevallend de uitgaven voor een huisbewaarder of een poetsvrouw, kan de syndicus door de algemene vergadering gemachtigd worden aan de medeëigenaars een al dan niet periodieke provisie te vragen waarvan de vergadering het bedrag en de periodiciteit zal vaststellen. De som van deze voorschotten wordt het "werkkapitaal" genoemd. De syndicus is ertoe gehouden jaarlijks (behoudens kortere termijn, zoals vastgesteld door de algemene vergadering) de afrekening op te maken betreffende de gemeenschappelijke kosten. Het saldo van deze afrekening moet, binnen de veertien dagen na het toesturen ervan, door de desbetreffende medeëigenaar worden aangezuiverd niettegenstaande mogelijke betwistingen. De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring daarvan mede, gezien deze enkel door de algemene vergadering kan worden gegeven.

Tot dekking van de buitengewone niet-periodieke uitgaven zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het gemeenschappelijk verwarmingssysteem, de reparatie of vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking kan een "reservekapitaal" worden aangelegd. De beslissing daartoe moet genomen worden door de algemene vergadering, die tevens het bedrag van de bijdrage zal bepalen, bedrag dat voor iedere medeëigenaar in evenredigheid zal zijn met zijn aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening hiervan.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het "werkkapitaal" dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten, maar blijft zijn aandeel in het "reservekapitaal" - als verbonden aan en deel uitmakend van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

Bijzondere verdeelsleutel.

Bijdrage in de procedurekosten en de 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.

Belastingen

Artikel 33

Tenzij de belastingen betreffende het goed door de overheid rechtstreeks op elke particuliere kavel afzonderlijk worden gevestigd, zullen deze belastingen tussen de medeëigenaars verdeeld worden op voet van hun aandeel in de gemene delen van het door de belasting getroffen gebouw.

Herstellingen

Artikel 34

De herstellingen aan de gemene delen worden principieel uitgevoerd na beslissing daartoe van de algemene vergadering, zoals hoger bepaald. Wanneer het echter gaat om herstellingen met een zeer dringend karakter, zoals b.v. aan waterleidingen, elektriciteitsleidingen of dergelijke, zal de syndicus het recht hebben deze herstellingen te doen uitvoeren zonder vooraf de instemming van de algemene vergadering te moeten krijgen.

Gemeenschappelijke inkomsten

Artikel 35

De gemeenschappelijke inkomsten die verwezenlijkt zouden worden uit hoofde van de gemene delen, zullen ten goede komen aan de medeëigenaars a rato van ieders aandeel in de gemene delen van de desbetreffende onverdeeldheid.

Verzekeringen

Artikel 36

De verzekering, zowel van de particuliere delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden, voor zover de algemene vergadering niet zou beslissen een collectieve verzekeringspolis af te sluiten. Deze verzekering zal brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen, door de algemene vergadering vast te stellen.

Indien een bijpremie verschuldigd is hoofdens het beroep dat een bepaalde eigenaar uitoefent of hoofdens het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen hoofdens een oor-

zaak die specifiek op één bepaalde eigenaar betrekking heeft, dan zal deze bijpremie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de medeëigenaars uitdrukkelijk alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der medeëigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de medeëigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat van het gebouw, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

Vergoeding in geval van beschadiging of vernietiging

Artikel 37

In geval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de vergoeding toekomen:

- a.- voor de privatieve delen: aan de desbetreffende eigenaar(s);
- b.- voor de gemene delen: aan iedere medeëigenaar in verhouding tot het aandeel dat hij in deze delen heeft.

Nochtans zullen vanzelfsprekend de rechten van de schuldeisers, zowel bevoorrechte als hypothecaire, geëerbiedigd moeten worden, en zal deze bepaling hen in geen geval nadeel mogen berokkenen. Hun tussenkomst zal derhalve noodzakelijkerwijze gevraagd moeten worden.

Gebruik van de vergoeding

Artikel 38

De vergoeding, toegekend aan de medeëigenaars ten gevolge van schade veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, zal geregeld worden als volgt:

- a.- in geval van gedeeltelijke schade: zal de vergoeding gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat zover de algemene vergadering hier toe beslist. Is die vergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de onverdeeldheid waartoe de beschadigde delen behoren, en behoudens het verhaal tegen degene die, uit hoofde van herbouwen of herstel, een meerwaarde van zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van die meerwaarde. Is de vergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, dan zal het overschot toekomen aan de eigenaars op voet van ieders aandeel in die gemene delen;
- b.- bij vernieling van geheel het gebouw: zal de vergoeding gebruikt worden tot de heropbouw voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist, beslissing die zoals hoger vermeld moet genomen worden met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Indien de vergoeding ontoereikend is om de kosten van heropbouw te betalen, zal het tekort bijgelegd worden door de medeëigenaars in verhouding tot hun rechten in medeïgendom en eisbaar zijn binnen de drie maanden na de vergadering die de opleg heeft vastgesteld. De wettelijke intrest verhoogd met twee procent zal van rechtswege lopen, zonder inmorastelling, vanaf de dag vastgesteld voor de betaling van de bijdrage.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, komt de vergoeding toe aan de medeëigenaars van de desbetreffende onverdeeldheid, in verhouding tot hun aandeel in die onverdeeldheid.

Mocht het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield worden door een andere oorzaak dan brand, zullen de hierboven vastgestelde regels eveneens van toepassing zijn en zullen de mede-eigenaars kunnen beslissen het eigendom terug op te bouwen mits de vereiste wettelijke meerderheden, zelfs indien geen enkele vergoeding wordt uitbetaald.

Artikel 39 - Overdracht van een kavel.

1. Eigendomsoverdracht:

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 privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleiden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve 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.

2. 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 hypotheaire 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.

III. REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 40

Het reglement van orde is bindend voor al de eigenaars en hun rechthebbenden en het kan gewijzigd en aangevuld worden door de algemene vergadering die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen. De wijzigingen moeten op hun data opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld, noch overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Artikel 41

Behoudens toelating van de algemene vergadering is het verboden reclame te plaatsen of publiciteit te voeren aan vensters, terrassen, buitenmuren, inkom en gemene doorgangen,

ter uitzondering van publiciteit met het oog op de verkoop of de verhuring van appartementen en/of garages, deel uitmakend van het gebouw.

Artikel 42

Gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke voorwerpen of zaken zullen in het eigendom niet mogen bewaard worden.

Artikel 43

Behoudens toelating van de algemene vergadering mag er in de appartementen geen handel gedreven worden.

Artikel 44

Huisdieren worden toegelaten na het stilzwijgend individueel akkoord van de algemene vergadering die overigens haar instemming hieromtrent te allen tijde kan intrekken.

Getekend "Ne Varietur" als bijlage aan een akte verleden voor Notaris Anton Sintobin, te Zelzate, op achtentwintig april tweeduizend en zes. (Volgen de handtekens:)

Geregistreerd te Zelzate op acht mei tweeduizend en zes, vijf bladen geen verzendingen, boek 52 blad 89 vak 22. Ontvangen: vijftientwintig euro. De e.a. Inspecteur (get.) M. Vandamme.

Voormelde statuten, met inbegrip het reglement van inwendige orde werd, conform de wet op de mede-eigendom van 2 juni 2010, gewijzigd door de wet van 15 mei 2012, gecoördineerd door ondergetekende syndicus op 16 april 2013 en voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van