

Gecoördineerde statuten van de

"RESIDENTIE GIRASOL"

Ter goedkeuring voorgelegd
aan de algemene vergadering d.d. .../.../2011

BASISAKTE RESIDENTIE "GIRASOL"

HET JAAR TWEE DUIZEND EN ACHT.

Op één en twintig mei

Te Izegem, Nieuwstraat, nummer 22, in het kantoor der Geassocieerde Notarissen Alfons LOONTJENS - Bernard LOONTJENS.

Voor ons, Meester Bernard LOONTJENS, Geassocieerd Notaris ter standplaats Izegem, vennoot van de Burgerlijke Vennootschap met de vorm van een Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "*Alfons LOONTJENS- Bernard LOONTJENS Geassocieerde Notarissen*", met zetel in het Gerechtelijk arrondissement Kortrijk, te Izegem, Nieuwstraat, 22, ingeschreven in het Rechtspersonenregister met als ondernemingsnummer 0478.451.708.

ZIJN VERSCHENEN:

1. De Naamloze Vennootschap "J.M.A. GROUP", met zetel te 8870 Izegem, Oude Ieperstraat, nummer 112 (BTW BE 0472.095.337 RPR Kortrijk).

Opggericht onder de vorm van een Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid met als maatschappelijke benaming "XXIEPER" bij akte verleden voor notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op acht juni twee duizend, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één en twintig juni daarna, onder nummer 20000621- 384 .

Waarvan de statuten werden gewijzigd bij procesverbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op negen en twintig juni twee duizend en één, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig juli daarna, onder nummer 20010725-601.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd en waarbij het kapitaal werd verhoogd, de vennootschap werd omgezet in een Naamloze Vennootschap en de maatschappelijke naam werd gewijzigd in "J.M.A. GROUP", bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op dertig september twee duizend en twee, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien oktober daarna, onder nummer 20021017/127980.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig der statuten door de Heer ROMEL Jan Gerard, identiteitskaartnummer ... - rijksregister nummer 630303 087-03, wonende te 8870 Izegem, Oude Iepersestraat, nummer 112, gedelegeerd bestuurder van de vennootschap, tot die hoedanigheid benoemd bij beslissing van de Raad van Bestuur genomen op dertig september twee duizend en twee, gepubliceerd alsvoren.

Hierna genoemd "DE GRONDEIGENAAR" .

2. De Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", met zetel te Izegem, Leenstraat, nummer 105 (BTW BE 0419.962.686 RPR Kortrijk).

Opggericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Marc Callens, destijds te Lendeledede, op negentien december negentienhonderd negen en zeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier januari negentienhonderd tachtig, onder nummer 85-1 .

De statuten werden gewijzigd bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Marc Callens, te Lendeledede, op dertig maart negentienhonderd negen en tachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf en twintig april daarna, onder nummer 890425-211.

De statuten werden gewijzigd bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Marc Callens, te Lendeledede, op negentien september negentienhonderd negen en tachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf oktober daarna, onder nummer 8901011-227.

De statuten werden laatst gewijzigd, het kapitaal werd verhoogd en omgezet in euro bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door

notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op negen en twintig juni twee duizend en één, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier en twintig juli daarna, onder nummer 20010724-707.

Hier vertegenwoordigd door de Heer ROMEL Jan- Gerard, voornoemd, gedelegeerd bestuurder van de vennootschap, tot die hoedanigheid herbenoemd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van zeventien juni twee duizend en zes, verschenen in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van vier juli daarna, onder nummer 06107624, handelend overeenkomstig de statuten.

Hierna genoemd "DE EIGENAAR VAN DE CONSTRUCTIES- BOUWHEER"

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De Naamloze Vennootschap "J.M.A. GROUP", vertegenwoordigd als voorzeggd, heeft ondergetekende notaris verklaard eigenaar te zijn van nabeschreven onroerend goed:

GEMEENTE KNOKKE-HEIST (VIERDE AFDELING)

(KNOKKE/1)

Een af te breken building, bestaande uit een gelijkvloers met twee verdiepingen, op en met medegaande grond, staande en gelegen KNOKKE-HEIST, aan de Jules Mommenstraat, nummer 6, bekend ten kadaster volgens titel en recent kadastraal uittreksel te KNOKKE-HEIST- Vierde Afdeling-KNOKKE 1, Sectie B, nummer 825, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één are vier en negentigcentiaren (01 a 94 ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Voorschreven goed behoort toe aan de Naamloze Vennootschap "J.M.A-GROUP", voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", te Roeselare, Ingevolge akte verleden voor notaris Bernard Loontjens, te Izegem, op zeven en twintig april twee duizend en zeven, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, op dertig april daarna, onder "formaliteitsnummer 61-T-30/04/2007-5435.

Voorschreven goed behoorde toe aan de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", voornoemd, om het aangekocht te hebben jegens Meester Annick Geeraert, advocaat te Brugge, optredend in haar hoedanigheid van curator over het faillissement van de Heer VENNEMAN Antoine-Nicolas- Marie, leraar, te Knokke-Heist, ingevolge akte verleden voor notaris Lucas Vanden Bussche te Knokke-Heist, op tien september twee duizend en één, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, op drie oktober daarna, onder refertenummer 61-T-03/10/2001-10795.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Marcel Venneman en zijn echtgenote, Mevrouw Cathérine Kirsch, te Knokke-Heist, om het te hebben aangekocht jegens Mevrouw Lisette Versyp, te Brussel, ingevolge akte verleden voor notaris Albert Richir, te Brussel, op zes oktober negentienhonderd vijf en zestig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, op vijf en twintig oktober daarna, Boek 758, Nummer 15.

Mevrouw Cathérine Kirsch, voornoemd, is overleden te Knokke-Heist, op één en twintig november negentienhonderd vier en tachtig, nalatende haar echtgenoot, de Heer Marcel Venneman, voor het vruchtgebruik, en haar twee kinderen VENNEMAN a) Antoine en b) Nicole, ieder voor de helft in naakte eigendom.

De Heer Marcel Venneman, voornoemd, is overleden te Knokke-Heist, op zeventien september negentienhonderd negen en negentig, nalatende zijn twee kinderen VENNEMAN a) Antoine en b) Nicole, ieder voor de helft in volle eigendom.

Mevrouw Nicole Venneman, voornoemd, is overleden te Knokke-Heist, op zeventien januari twee duizend, nalatende haar broer, de Heer Antoine Venneman, voornoemd, voor de geheelheid.

TOELATING TOT AFBREKEN EN BOUWEN - OPSTALRECHT.

De grondeigenaar, de Naamloze Vennootschap "J.M.A. GROUP", vertegenwoordigd als voorzeggd, geeft uitdrukkelijk toelating aan de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", vertegenwoordigd als voorzeggd, die aanvaardt, om de thans bestaande gebouwen van voorschreven goed gelegen te Knokke-Heist, Jules Mommenstraat, nummer 6, af te breken en op deze grond een

nieuw appartementsgebouw op te richten dat de naam Residentie "GIRASOL" zal dragen.

De bouwheer verbindt er zich toe het appartementsgebouw op te richten op eigen kosten en risico, of op kosten van de indeplaatsgestelde, conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en eventueel later af te leveren wijzigende stedenbouwkundige vergunningen alsook conform de basisakte en eventueel wijzigende en/of aanvullende basisakten.

Meteen verleent de grondeigenaar aan de bouwheer een integraal recht van opstal voor alle bouwwerken die op haar grond zullen worden opgetrokken, welke bouwwerken eigendom zullen blijven van de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF".

Voormeld opstalrecht wordt verleend voor de duur van de promotie-operatie, dit is tot de bouwwerken van het respectievelijk particulier en het overeenstemmend grondaandeel in éénzelfde hand zijn verenigd en voor een maximale periode van tien jaar, hernieuwbaar, tenzij daaraan vroeger conventioneel een einde wordt gesteld.

Voormelde bouwtoelating en afstand van natrekking wordt uitdrukkelijk verstrekt aan de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", en is enkel door deze laatste overdraagbaar mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.

Bij faillissement van de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", zal voormeld opstalrecht komen te vervallen en de grondeigenaar zal van volle recht eigenaar worden van de opstallen welke krachtens het mede-eigendomsstatuut zullen verbonden zijn aan de niet verkochte grondaandelen, en dit door de enkele eenzijdige verklaring door de grondeigenaar voor notaris af te leggen en over te schrijven op het bevoegd hypotheekkantoor. De vergoeding die daarvoor door de grondeigenaar aan de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", zal te betalen zijn wordt forfaitair en ten titel van strafbeding vastgesteld op de bouwwaarde van de opstallen, te bepalen door een deskundige zonder hoger te zijn dan de verkoopwaarde.

Na deze uiteenzetting hebben de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", bouwheer voor wat de toekomstige bouwwerken betreft, en de grondeigenaar, de Naamloze Vennootschap "J.M.A. GROUP", ondergetekende notaris verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormeld onroerend goed te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

De Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF" enerzijds en de grondeigenaar anderzijds verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom die de statuten van het complex vormen, authentiek te willen vastleggen, zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één particulier 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 complex op het bevoegd hypotheekkantoor, vanaf de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming: **"Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie "GIRASOL", te Knokke-Heist, Jules Mommenstraat, 6"**, en met als jaarvergadering ~~de derde zaterdag van de maand september van elk jaar, om tien uur~~ een datum in de periode van 10 tot en met 25 september.

VOLMACHT - WIJZIGING STATUTEN.

De toekomstige kopers van privaatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer, de Naamloze Vennootschap ROMEL BOUWBEDRIJF", volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het complex worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet appartementenrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, het wijzigen van het type lift met of zonder wijziging van de bijhorende machinekamer en/of de verplaatsing van de machinekamer van de lift naar een andere plaats in de residentie, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

HOOFDSTUK I: BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING-PLANNEN-LASTENBOEK.

De plannen en het lastenboek werden opgemaakt door de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "ARTTEC", met zetel te" 8300 Knokke-Heist, Dorpstraat, nummer 100, ingeschreven op de tabel van de orde van de architecten van de provincie West-Vlaanderen.

De stedenbouwkundige vergunning Formulier B werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van en te Knokke-Heist, op elf oktober twee duizend en zeven, onder aanvraag nummer 31043/9598/B/2007/112- EPB nummer 31043_G_2007_139.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, samen met de bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, waarvan sprake hiervoor, worden aan deze akte gehecht om mede te worden overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor.

De bouwheer, de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", verbindt zich er toe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek (technische beschrijving) .

De aangehechte plannen zijn de volgende:

- Plannummer 1/1 de dato één en twintig maart twee duizend en zeven, gewijzigd op dertig augustus twee duizend en zeven, met als planinhoud : nivo -1 fundering-riolering ; gelijkvloers & typeverdieping 1-2-3; duplex laag 1-2 & dakpan ; nieuwe & bestaande inplanting 1/200 ; terreinsnedes 1/200 ; ligging en situatieplan.

- Plannummer 2/2 de dato één en twintig maart twee duizend en zeven, gewijzigd op dertig augustus twee duizend en zeven, met als planinhoud: voor- & achtergevel; snede AA", materialen.

Alle voornoemde documenten vormen samen met de plannen de basisakte van het complex. Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

Tenslotte zijn nog gehecht aan deze akte, na ondertekening "ne varietur" door de grondeigenaar, de Naamloze Vennootschap "J.M.A. GROUP", en de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", vertegenwoordigd als voorzeggd, en ons, notaris, de algemene verkoopvoorwaarden voor de eventuele verkoop van de appartementen in aanbouw overeenkomstig de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen ("wet Breyne") gewijzigd door de wet van drie mei negen-tienhonderd drie en negentig.

JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN.

De Residentie "GIRASOL" zal, naast een kelderverdieping, een gelijkvloers bestaande uit een handelsruimte, drie verdiepingen hebben met telkens één appartement, evenals een dakverdieping (vierde-vijfde verdieping) bestaande uit één duplex-appartement.

Dit alles onder de voorwaarden hierna bepaald.

De Residentie "GIRASOL", welke zal opgericht worden, bevat:

A. De kelderverdieping: traphall met trap naar het gelijkvloers en de verdiepingen; liftschacht met lift; sas en machinekamer lift aan te wenden als berging; sas; tellerlokaal water en gas; vuilnislokaal handelsruimte; vuilnislokaal appartementen; fietslokaal.

B. Het gelijkvloers: handelsruimte; inkomhall uitgerust met brievenbussen, bellen, videofonie en tellers electriciteit; hall met trap naar de kelder en de verdiepingen en toegang tot de lift.

C. De eerste verdieping:

De traphall met trap; sas met toegang tot lift; appartement met bijhorend terras .

D. De tweede verdieping:

De traphall met trap; sas met toegang tot lift; appartement met bijhorend terras.

E. De derde verdieping:

De traphall met trap; sas met toegang tot lift; appartement met bijhorend terras.

F. De dakverdieping (vierde-vijfde verdieping) :

De traphall met trap; sas met toegang tot lift; duplex-appartement met bijhorende terras(sen).

Volgens de plannen, waarvan sprake hiervoor kan men als volgt overgaan tot de beschrijving van het gebouw:

1. Kelderverdieping :

Deze kelderverdieping omvat:

a) Gemeenschappelijke delen :

Traphall met trap naar het gelijkvloers en de verdiepingen; liftschacht met lift; sas; tellerlokaal water en gas; vuilnislokaal handelsruimte; vuilnislokaal appartementen; fietslokaal.

b) Privatieve delen:

De **berging A** (voorheen sas met machinekamer lift) omvattende :

- in privaatieve en uitsluitend eigendom : de eigenlijke berging met toegangsdeur.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : de vijf/duizendsten (5/1.000) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

Het kelderplan is evenwel voor wijziging vatbaar en zal desgevallend aangepast worden aan de beschikbare ruimte na realisatie van de kelder verdieping, zodat én de oppervlakte en het aantal bergingen vrij zal kunnen gewijzigd worden.

De verschillende verkoopakten van privaatieven zullen de uiteindelijke toestand aanduiden.

2. Gelijkvloers:

a) Gemeenschappelijke delen :

Inkomhall uitgerust met brievenbussen, bellen, videofonie en tellers electriciteit; hall met trap naar de kelder en de verdiepingen en toegang tot de lift.

b) Privaatieve delen:

De **handelsruimte** genummerd **0.1** omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de handelsruimte; kitchenette; toilet met W.C. en lavabo; patio/vluchtweg.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: de tweehonderd drie en dertig/duizendsten (233/1.000) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

Aan deze handelsruimte wordt het eeuwigdurend, kosteloos en onvergeld genot en gebruik toegekend van het 'vuilnislokaal handelsruimte' in de kelder verdieping.

3. De eerste verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen :

De traphall met trap; sas met toegang tot lift.

b) Privaatieve delen:

Het **appartement** nummer **1.1** - appartement van het tweeslaapkamer type - omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall; toilet met W.C.; zithoek; eethoek; terras vooraan toegankelijk via de zithoek; open keuken met apparatuur; berging; nachthall; geïnstalleerde badkamer omvattende ligbad, lavabo en W.C.; eerste slaapkamer; tweede slaapkamer; open balkon achteraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: de honderd zeventig/duizendsten (170/1.000) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

4. De tweede verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen :

De traphall met trap; sas met toegang tot lift.

b) Privaatieve delen:

Het **appartement** nummer **2.1** - appartement van het tweeslaapkamer type - omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall; toilet met W.C.; zithoek; eethoek; terras vooraan toegankelijk via de zithoek; open keuken met apparatuur; berging; nachthall; geïnstalleerde badkamer

omvattende ligbad, lavabo en W.C.; eerste slaapkamers- tweede slaapkamer; open balkon achteraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: de honderd zeventig/duizendsten (170/1.000) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

5. De derde verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen:

De traphall met trap; sas met toegang tot lift.

b) Privatieve delen:

Het **appartement** nummer **3.1** - appartement van het tweeslaapkamertype - omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhall; toilet met W.C.; zithoek; eethoek; terras vooraan toegankelijk via de zithoek en de eethoek; open keuken met apparatuur; berging; nachthall; geïnstalleerde badkamer omvattende ligbad, lavabo en W.C.; eerste slaapkamer; tweede slaapkamer; open balkon achteraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: de honderd zeventig/duizendsten (170/1.000) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

6. De dakverdieping (vierde-vijfde verdieping) :

a) Gemeenschappelijke delen: op de vierde verdieping: de traphall met trap; sas met toegang tot lift.

b) Privatieve delen :

Het **duplex-appartement** genummerd **4.1** - appartement van het drieslaapkamertype - omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op de vierde verdieping: inkomhall; toilet met W.C. eethoek; terras vooraan toegankelijk via de eethoek; open keuken met apparatuur; berging; zithoek ; terras achteraan toegankelijk via de zithoek ; trap naar de vijfde verdieping.

* op de vijfde verdieping: nachthall; toilet met W.C. en lavabo; eerste geïnstalleerde badkamer met ligbad, lavabo en W.C.; tweede geïnstalleerde badkamer omvattende douchecel, lavabo en W.C.; eerste slaapkamer; tweede slaapkamer; derde slaapkamer.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: de tweehonderd twee en vijftig/duizendsten (252/1.000) in de gemene delen van het complex waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL.

- in de kelderverdieping:	
de berging A: vijf/duizendsten	(5/1.000sten)
- op het gelijkvloers:	
de handelsruimte nummer 0.1:	
tweehonderd drie en dertig/duizendsten	(233/1.000sten)
- op de eerste verdieping:	
het appartement nummer 1.1:	
honderd zeventig/duizendsten	(170/1.000sten)
- op de tweede verdieping:	
het appartement nummer 2.1:	
honderd zeventig/duizendsten	(170/1.000sten)

- op de derde verdieping: het appartement nummer 3.1: honderd zeventig/duizendsten	(170/1.000sten)
op de dakverdieping (vierde-vijfde verdieping): het duplex-appartement nummer 4.1: tweehonderd twee en vijftig/duizendsten	(252/1.000sten)
TOTAAL: duizend/duizendsten	(1.000/1.000sten)

GEBRUIKSRECHT

De inkomhall gelegen op het gelijkvloers van de Residentie "GIRASOL" dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de privatieven van de Residentie "GIRASOL", behoudens hetgeen hierna wordt vermeld in deze akte.

De gemeenschappelijke fietsenberging in de kelderverdieping dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van de bewoners en/of gebruikers van de Residentie "GIRASOL" welke ieder twee (2) fietsen per "privatief appartement" in "deze gemeenschappelijke fietsenberging mogen plaatsen. Aan de fietsshaken zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. De syndicus zal voor deze fietsshaken een reglement opstellen.

EVENTUELE WIJZIGINGEN VAN DE PLANNEN.

De hierboven ontlede plannen kunnen door de bouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:
 - a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen, die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.
 - b. wijziging van de binnenindeling van de kavels.
 - c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijziging in de oorspronkelijke toestand.

Indien tijdens de uitvoering van de bouwwerken vastgesteld wordt dat er een meer- of minderbreedte is voor de nieuwbouw, kan de toekomstige koper of zijn rechthebbenden uit welken hoofde ook tegen de wijziging die daaruit voortvloeit geen enkel bezwaar aantekenen, noch tegen de bouwheer noch tegen de aannemer van het gebouw.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat oogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde Hypotheekkantoor.

De Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF" heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf procent toeges taan.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het lastenkohier (technische beschrijving), maar onder voorbehoud van de aan de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF" toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN

De kopers - mede-eigenaars staan bij deze hun recht op een latere vergoeding, bij eventuele muurovername door een bouwheer van een aanpalend gebouw, over aan de comparanten.

De comparanten zullen in hun uitsluitend voordeel de vergoeding voor de muurovername(s) ontvangen en zullen het recht hebben, met uitsluiting van de kopers- medeëigenaars, over te gaan tot uitmeting, schatting en overdracht van deze scheidsmuren.

Een eventuele overnemer van een gemeen te maken muur zal derhalve niet geldig kunnen betalen in handen van de mede-eigenaars of hun vereniging op risico van een tweede maal te moeten betalen, welke laatsten zich er ook toe verbinden deze bepaling uit de basisakte aan de overnemer mee te delen na door deze laatste gecontacteerd te zijn geworden met het oog op de muurovername.

Huidige bepaling dient aanzien te worden als een overdracht van een toekomstige schuldvordering op de prijs van een eventuele gemeenmaking.

Huidige bepaling kan niet impliceren dat de comparanten gehouden zijn bij te dragen in het onderhoud of herstelling, noch in de wederopbouw van die scheidsmuren. Evenmin kan dit enige aansprakelijkheid met zich brengen.

De mede-eigenaars zullen hiertoe kosteloos alle nodige documenten ondertekenen en alle nodige medewerking verlenen op straffe van schadevergoeding in geval van weigering.

VOORBEHOUD - VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID

De comparanten behouden zich het recht voor om naastliggende percelen en/of gebouwen aan te kopen. In die zin behouden de comparanten zich het recht voor om de nodige doorgangen in de gemeenschappelijke muren aan te brengen, en in het algemeen om de nodige erfdiensbaarheden voor doorgang en toegang voor personen, en van nutsleidingen in de ruimste zin van het woord te creëren, zonder dat daartoe het akkoord van de vereniging der mede-eigenaars zal moeten bekomen worden en zonder dat de mede-eigenaars hiervoor aanspraak kunnen maken op enige vergoeding.

Deze doorgang naar de aanpalende percelen of gebouwen is bij wijze van voorbeeld toegelaten via de appartementen en/of andere gemeenschappelijke delen.

De comparanten behouden zich in het bijzonder het recht voor om zonder enige toelating van en zonder vergoeding aan de mede-eigenaars, de inkom met inkomhall, de trap met trapkoker, de lift met liftkoker alsook het sas tussen de liftkoker en de trap in de kelderverdieping, van de residentie "Girasol", ter beschikking te stellen van een aanpalende residentie, zodat de gebruikers en/of bewoners van de residentie "Girasol" als gevolg hiervan verplicht zijn, zonder enige beperking, toegang, doorgang en uitweg te verlenen, aan en in voordeel van de gebruikers en/of bewoners van een aanpalende residentie.

Voor zoveel als nodig vestigen de comparanten een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van toegang, doorgang en uitweg teneinde deze doelstelling naar eigen goeddunken te realiseren in voordeel van een aanpalende residentie.

Ingeval een aanpalende residentie gebruik maakt van de inkom met inkomhall, de trap met trapkoker, de lift met liftkoker, alsook van het sas tussen de liftkoker en de trap in de kelderverdieping, zullen de mede-eigenaars van de aanpalende residentie pro rata (= in verhouding tot het aantal privatieven die zich bevinden in beide residenties) moeten tussenkomen in de kosten van onderhoud en herstelling van de toegang met inkomhall, de trap met trapkoker, de lift met liftkoker, alsook van het sas tussen de lift en de trap in de kelderverdieping.

De gebruikers en/of bewoners van de residentie "Girasol" moeten in alle gevallen alle ongemakken dragen die een (aan-)bouw met zich meebrengt en dit zonder mogelijkheid tot schadevergoeding lastens de comparanten en/of haar rechtsopvolgers en/of aangestelden.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Door de juridische verdeling van het complex in private kavels ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de bouwheer en de kopers van private kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven .

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;

de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De eigenaars van een privaat element zullen gans in het bijzonder in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het goed kunnen bezwaren, behoudens hun recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en risico en zonder verhaal tegen de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF", zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie ook dan er uit geregistreerde of niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

De eigenaars van een privaatief mogen geen bedradingen aanbrengeu aan de buitenmuren van het gebouw.

Alle mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht in het gebouw zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die zouden spruiten uit de titels van eigendom van de Naamloze Vennootschap "J.M.A. GROUP" en haar rechtsvoorgangers.

VERZEKERINGEN.

De Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF" of een persoon door haar aangeduid zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een goeode Belgische verzekeringsmaatschappij voor een duur van drie jaar en voor een voldoende bedrag, dat de verkoopprijs van de privatieven niet mag overtreffen, teneinde alle risico's volledig en onmiddellijk te dekken tegen brand, ontploffing, elektrische kortsluitingen en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend zijn te nemen volgens het reglement van mede-eigendom, waarvan sprake hierna, deel uitmakende van de basisakte.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars deze nog bestaande polissen overnemen en dit voor de nog te lopen duur van de polis.

HOOFDSTUK II : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1 : RECHTSPERSOONLIJKHEID.

ARTIKEL 1 : Rechtspersoonlijkheid.

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is .

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

Niettegenstaande het feit dat de vereniging van mede-eigenaars geen ander vermogen kan hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel (dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen), heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens uitzonderingen voorzien in de wet en hernomen in huidig reglement van mede-eigendom .

AFDELING 2 : BEPALING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - PRIVATIEVE DELEN.

ARTIKEL 2 : Gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed bestuurd door het regime van de gedwongen onverdeelbaarheid zijn deze die niet bestemd werden door de basisakte voor het privaat gebruik van de eigenaars of deze die door het gebruik en de wet als dusdanig aanzien worden, te weten:

- 1) de grond van het gebouw en zijn gehele uitgestrektheid .
- 2) de moederleidingen van water, gas, elektriciteit en afvalwater ten dienste van verschillende appartementen. Dus alle leidingen van aan- en afvoer, met uitzondering nochtans van het gedeelte van de leidingen dat zich binnen elk privaat bevindt, indien deze leidingen uitsluitend tot het gebruik van de privaat eigendommen dienen.
- 3) het rioleringsnet.
- 4) de fundering der gebouwen.
- 5) de zware muren der gevels (niet inbegrepen de bijhorigheden die privaat eigendom zullen zijn).
- 6) de gemene muren en de scheidsmuren.
- 7) de binnenmuren.
- 8) het betongeraamte (pilaren, dwarsliggers, pleisterwerk, enzovoort).
- 9) de balken, gebinten van de vloeren en de bepleistering ervan.
- 10) het dak, het plat dak en het dakgeraamte.
- 11) de ingang en vestibule van het complex met de gemeenschappelijke ingang deur, verlichtingsapparaten en hun bekledingen, de trap en de trapkoker, de vensters en vensterbanken, de overlopen en de gangen, de verlichtingsinstallaties van de trappen met apparaten en bijhorigheden, de kasten voor de tellers en voor de leidingen, de ingang deuren van de appartementen wat betreft het onderhoud ervan en de serie benodigdheden, en in het algemeen alle delen ten dienste voor de verschillende verdiepingen, de trappen naar de gangen, de toegang deuren tot de verschillende privaat.
- 12) de lokalen bestemd voor de vuilniskelder handelsruimte en appartementen, de tellers van water, gas en elektriciteit, de fietsenberging.
- 13) de lift met liftkoker en de volledige mechanische uitrusting.
- 14) de luchtkokers, met uitzondering nochtans van het gedeelte van deze leidingen dat zich binnen de appartementen of privaat lokalen bevindt.
- 15) de automatische deurkruk, minuterie en verlichtingsapparaten van de gemene delen, de parlofoon, videofonie en de bel aan de voordeur.
- 16) de schoorsteenpijpen, de luchtpijpen, hun aftakkingen en aansluitingen, de goten, het dak van het gebouw, de afvoerleidingen van het regenwater, en in het algemeen alle delen die niet tot het uitsluitend gebruik van één van de eigenaars waren bestemd of diegene die volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en de gebruiken als gemeen dienen aanzien te worden en niet in tegenstrijd zijn met dit reglement.
- 17) de verdichting van de platdakgedeelten.

De bovenstaande opsomming is enkel aanhalend en niet beperkend. Deze opsomming is trouwens algemeen en indien bepaalde zaken geen deel uitmaken van het gebouw is het omdat ze niet voorzien waren in het lastenkohier van het complex.

In geval van twijfel zal het vermoeden bestaan dat deze zaken gemeen zijn. Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

~~De betwistingen hieromtrent zullen beslecht worden door de raad van bestuur die eventueel beroep kan doen op een deskundige bevoegde rechtbank. De deskundige zal door de algemene vergadering aangesteld worden. De beslissingen van deze deskundige zullen bindend zijn voor alle mede-eigenaars.~~

ARTIKEL 3 : Privatieve delen.

Elke privatieve eigendom zal de samenstellende delen van het appartement omvatten, met uitsluiting van de gemene delen, en namelijk:

1) de vloer, parket, plankenvloer, tegels of andere vloerbekleding met hun steun en samenhangend met de bepleistering die tot de gemene delen behoort.

2) de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeenheden der scheidswanden die de appartementen onderling afscheiden, de straatvensters of koervensters met hun eventuele luiken, rolluiken en leuning.

3) de toegangsdeuren tot de privatieven.

4) alle inwendige leidingen van aan- en afvoer van de appartementen en de privatieve lokalen; de particuliere gezondheidsinstallaties (lavabo's, W.C., badkamers, waterstenen, enzovoort).

5) de delen in glas van deuren en vensters.

6) de zoldering, de inwendige zolderbekleding en binnenversiering van de muren en zolderingen ;

7) de radiatoren en verwarmingsinstallaties, het kraanwerk, de privatieve bergingen en hun deuren, enzovoort .

8) de balkons en terrassen en hun leuning.

In één woord, al hetgeen zich binnen de appartementen bevindt en dat tot het uitsluitend gebruik van hun eigenaars of gebruikers dient, en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt maar tot het uitsluitend gebruik van deze plaatsen dient (particuliere meters en leidingen van gas, water, elektriciteit, telefoon en verwarming en eventuele andere nutsvoorzieningen) .

De scheidspilaren tussen de privatieven onderling zijn gemeenschappelijk met de aanpalende eigenaars.

Bovengaande uiteenzetting is aanhalend en niet beperkend. Ieder privaatief beschikt bovendien, onder voorbehoud van hetgeen gemeen is, nog over:

- een parlofoon, een videofoon, een deuropener, evenals een bel aan de ingangdeur van het appartement.

- een buizenstel voor aansluiting van de telefoon, televisiedistributie, andere nutsvoorzieningen en hun tellers of meters.

AFDELING 3 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.

ARTIKEL 4 : Gemeenschappelijke delen.

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid ;

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

ARTIKEL 5 : Privatieve delen.

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid .

De architect van het gebouw zal hiervoor zijn toelating moeten geven. Hij zal zich ertegen moeten verzetten indien de wijziging schade kan berokkenen aan de aard of het in stand houden van de gemene delen.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid is de mede-eigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid,

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

ARTIKEL 6 : Eigendomsoverdracht.

~~a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die binnen de vijftien dagen op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :~~

~~1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;~~

~~2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;~~

~~3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt .~~

§ 1. 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.

§ 2. 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.

↳ § 2. Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de ~~schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht~~ 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.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privative kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privative kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

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

⇒ § 5. 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 gedeelten ; 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de eventuele

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van de lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§ 6. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

§ 7. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire 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 ontvangst 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 twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

ARTIKEL 7 : Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen.

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen, die het zullen bewonen overeenkomstig de regels van een traditionele burgerlijke samenleving. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

AFDELING 4 : VERDELING VAN DE LASTEN.

ARTIKEL 8 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen .

b) Hiertoe behoren ondermeer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en de kosten van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de privatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid voor schade, veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

ARTIKEL 9 : Verdeling van de lasten.

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte.

a) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

b) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen ,

- 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 geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

ARTIKEL 10 : Deelneming in de lasten.

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens eenmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

c) Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bij dragen naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

d) Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars. De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf procent boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

Voor de nog niet verkochte privatieve delen moeten de comparanten niet tussenkomen in de gemeenschappelijke verbruikskosten (zoals elektriciteit, water, gas, onderhoud etc) en dit tot aan het verlijden van de notariële verkoopakte. De promotor zal wel bijdragen in de brandverzekering. Deze regel geldt enkel voor zover de bedoelde privatieve delen niet worden betrokken, verhuurd of uitgebaat.

ARTIKEL 11 : Ontvangsten.

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 12 : Verzekering.

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld, op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF" voor drie jaar en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 13 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding bij voorrang aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen, indien de algemene vergadering daartoe beslist. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding bij voorrang aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering

van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimiteit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5 %) , rehtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

~~De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.~~

~~De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.~~

~~Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.~~

~~Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van de respectieve kavels in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.~~

AFDELING 5 : ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 14 : Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, ~~jaar algemene vergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte~~ wordt door de syndicus jaarlijks gehouden in de periode van 10 tot en met 25 september.

~~Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.~~

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

ARTIKEL 15 : Plaats van de vergadering.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 16 : Lid van de algemene vergadering.

a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en naakte eigenaar, of wanneer de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal gebruik of bewoning, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel

te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die ~~dat recht zal uitoefenen~~ 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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

ARTIKEL 17 : Bijeenroeping van de algemene vergadering.

De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen 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.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief ~~of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs~~, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen ~~ten minste vijftien dagen voor de vergadering~~. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt hiertoe zijn adresveranderingen onverwijld ter kennis van de syndicus.

De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging of een vermelding volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

ARTIKEL 18 : Bureau.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter, die mede-eigenaars moeten zijn.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 19 : Aanwezigheidsquorum.

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer 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.

Niettemin beraadslagt de algemene vergadering tevens 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) Indien dat quorum niet 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.

ARTIKEL 20 : Meerderheden.

a) De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen van de ~~aanwezige of de vertegenwoordigde~~ mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

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

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **drie/vierde van de stemmen**:

- over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts her genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

- over de facultatieve oprichting en de samenstelling van een ~~beheerraad~~ van mede-eigendom die tot taak heeft ~~de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn~~ het door de syndicus gevoerde beheer.

- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, welke de syndicus alleen kan stellen;

- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van **vier/vijfde van de stemmen**:

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan;

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

- over de wijziging van de statuten ter creatie van deelverenigingen zoals voorzien in artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek;

- onverminderd artikel 577-3, vierde lid Burgerlijk Wetboek, 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.

d) De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars** :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;

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.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;

- over de ontbinding van de vereniging.

ARTIKEL 21 : Stemrecht - vertegenwoordiging.

a) Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

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

De volmacht, die schriftelijk moet zijn, 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 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 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Raadslieden van leden zijn niet toegelaten.

c) De syndicus kan niet als lasthebber, van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. ~~Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.~~ 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) 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.

~~In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.~~

ARTIKEL 22 : Agenda.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom indien deze is ingericht, ten minste drie weken vóór de

eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom (indien deze is ingericht), de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten die de syndicus ontvangen heeft drie weken voor de statutaire vergadering worden door de syndicus voor deze statutaire vergadering geagendeerd. 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.

ARTIKEL 23 : Aanwezigheidslijst.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 24 : ~~Verdaging van de vergadering.~~

~~De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.~~

ARTIKEL 25 : Notulen.

~~De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.~~

De syndicus stelt de notulen van de bestellingen 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.

Deze notulen 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 door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering, welk zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

ARTIKEL 25/BIS : 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 en neemt deze binnen de dertig dagen na ontvangst van de instemming van de laatste mede-eigenaar op in het register met de beslissingen van de algemene vergadering. Binnen dezelfde termijn bezorgt hij deze aan de mede-eigenaars. Indien een mede-eigenaar deze notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

AFDELING 6 : SYNDICUS

ARTIKEL 26 : Benoeming-beëindiging-bekendmaking.

a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of belanghebbende derde.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval ~~vijf~~ drie jaar te boven gaan, maar kan worden ~~verlengd~~ hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Hij is herbenoembaar.

Indien de syndicus is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

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

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag geen nieuwe syndicus heeft benoemd, ~~wordt de syndicus van rechtswege opgevolgd door een syndicus opvolger, vermeld in het reglement van mede-eigendom~~ dient de syndicus te handelen conform artikel 27, letter q van huidig reglement.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een 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.

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen ~~na die aanstelling of benoeming~~ 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 en firma, alsmede haar zetel en ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, ~~op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars~~, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat, zijn bevoegdheden en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 27 : Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

a) de algemene vergadering bijeen te roepen ~~op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag~~ in de in het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen, of telkens wanneer dit hem gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars, die alleen of samen ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, zoals uiteengezet onder artikel 17;

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register van de algemene vergaderingen;

c) deze beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren;

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen ; hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren.

e) 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; hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten;

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de ~~vijftien~~ dertig dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11, paragraaf 1.

h) 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 delen 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;

i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde, na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verleners van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering. Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) personeel aan te werven.

n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist. 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.

p) de syndicus legt aan de mede-eigenaars de verplichting op onmiddellijk de identiteit van de huurders mee te delen aan hem.

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

r) 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;

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

t) desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

u) voor die opdrachten en contracten, welke het bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is, zoals beslist door de algemene vergadering, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

v) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

w) 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 bekleden, 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;

x) 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;

y) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, hetzij volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel, hetzij onder de vorm van een vereenvoudigde boekhouding 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 BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

z) 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 28 : Aansprakelijkheid - delegatie.

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 29 : Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en die kosten zijn ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 30 : Persoonlijk - tegenstrijdig belang.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht te handelen conform artikel 27, letter w ~~de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.~~

ARTIKEL 30/BIS : Raad van mede-eigendom

Te allen tijde kan de algemene vergadering een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen. 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.

ARTIKEL 30/TER : Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. Zijn verplichtingen bestaan erin controle uit te oefenen op de door de syndicus gevoerde boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en om hierover jaarlijks (desgevallend mondeling) verslag uit te brengen aan de statutaire algemene vergadering. Hiertoe heeft de commissaris van de rekeningen de bevoegdheid om op geregelde tijdstippen op het kantoor van de syndicus inzage te nemen van alle boekhoudkundige en financiële bescheiden.

AFDELING 7 : ONTBINDING EN VEREFFENING.

ARTIKEL 31 : Ontbinding.

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

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

ARTIKEL 32 : Vereffening.

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

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

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen ~~181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet~~ 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.

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

De akte bevat :

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

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

ALGEMENE OPMERKING.

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

HUISHOUEDELIJK REGLEMENT.

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit huishoudelijk reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/ vierde der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het huishoudelijk reglement wordt aan deze akte gehecht nadat het "ne varietur" ondertekend wordt door partijen en ons, notaris.

COMPROMISBEPALING.

Elk onverschil dat zijn ontstaan vindt in deze akte, haar bijvoegsels, haar interpretatie of haar uitvoering, zal onderworpen worden aan de bevoegde Heer Vrederechter van de ligging van het goed ten verzoeken van de meest gereede partij.

BASISAKTE.

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige basisakte zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper bij het verlijden der authentieke akten verkoop, ten belope van zevenhonderd euro (700,00 €) per privatief, te verhogen met de belasting over de toegevoegde waarde, te vorderen aan de toekomstige kopers door de notaris gelast met het verlijden van de authentieke akte verkoop.

De betaling van deze bijdrage door de toekomstige kopers brengt de aflevering mee van een vrije kopij van de eigenlijke basisakte met bijlagen, maar sluit het recht uit voor de kopers of eigenaars op een expeditie, welke aan de syndicus van het gebouw wordt afgeleverd.

BODEMATTEST.

De grondeigenaar verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij haar 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 Bodemsaneringsdecreet.

De grondeigenaar legt het bodemattest voor afgeleverd door OVAM, te Mechelen, op negentien oktober twee duizend en zeven, in overeenstemming met artikel 36 van het bodemsaneringsdecreet.

De inhoud van voormeld bodemattest wordt hier letterlijk overgenomen als volgt :

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, paragraaf 1/ van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zes en negentig slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht ,

Bij komende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be.

Te Mechelen, 19.10.2007".

De grondeigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, zullen de toekomstige kopers de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich moeten nemen en zal de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

DECREET RUIMTELIJKE ORDENING.

Voor het geval voorschreven goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijn- inrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisa- tievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen de toekomstige kopers zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de partijen te kunnen uitoefenen.

De partijen verklaren:

- dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot voorschreven goed alsook voor alle constructies door hen opgericht een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning worden/werden opgericht.

Ondergetekende notaris vestigt vervolgens de aandacht op het Vlaams decreet van achttien mei negentienhonderd negen en negentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

De Gemeente Knokke-Heist heeft betreffende voorschreven goed laten weten dat:

- de gemeente nog niet beschikt over een plannen- en vergunningenregister,

- voorschreven goed is gelegen in een gewestplan Brugge-Oostkust, goedgekeurd de dato zeven april negentienhonderd zeven en zeventig, met bestemming: woongebied.

voorschreven goed is gelegen in een Bijzonder Plan van Aanleg, Wijk Lippenslaan, de dato zestien juni negentienhonderd negen en negentig, met als bestemming: zone met bebouwing tot vier bouwlagen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat op grond van de informatie hem verstrekt door de partijen en de Gemeente Knokke-Heist, en voor zover hij dat kan nagaan, dat voor voorschreven goed: a) een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op op elf oktober twee duizend en zeven, onder aanvraag nummer 31043/9598/B/2007/112.

b) geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of "149 tot" en met 159 DORO en dat er hem geen rechterlijke beslissingen bekend zijn in dit verband.

c) geen planbatenheffing verschuldigd is.

d) geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

Bovendien wijst ondergetekende notaris op artikel 99 van het Vlaams Decreet op de Ruimtelijke Ordening dat letterlijk luidt als volgt :

"§1 . Niemand mag zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning

:

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

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

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

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens ;

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

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

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

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een wagens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

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

MOBIELE WERKPLAATSEN - Koninklijk Besluit van vijf en twintig januari twee duizend en één betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Ondergetekende notaris heeft de Naamloze Vennootschap "ROMEL BOUWBEDRIJF" gewezen op het Koninklijk Besluit van vijf en twintig januari twee duizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zoals laatst gewijzigd door het Koninklijk Besluit van twee en twintig maart twee duizend en zes.

Ondergetekende notaris wijst op volgende verplichtingen desbetreffend:

"In elke authentieke akte van verkoop, van inbreng in een vennootschap, en ook alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid betreffende het volledige of gedeeltelijke bouwwerk, overhandigt de overdrager aan de overnemer een exemplaar van het postinterventiedossier".

Het postinterventiedossier zal door toedoen van de Naamloze Vennootschap ROMEL BOUWBEDRIJF" aan de verschillende toekomstige eigenaars overhandigd worden op het ogenblik voorzien voor de voorlopige oplevering.

Het postinterventiedossier zal opgesplitst worden in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van het bouwwerk in gedwongen medeëigendom en in gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen van de bouwwerken .

Elk deel van het dossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat:

- de informatie over het betrokken privaatief deel;

En,

- de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen medeëigendom behoren. Het gaat om informatie die onontbeerlijk is om de veiligheid, de gezondheid, of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, als er werken worden uitgevoerd in het betrokken privaatieve deel. Er wordt inzonderheid gedacht aan de ligging van de in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter

van een ligger of een muur.

Het afzonderlijk postinterventiedossier opgemaakt voor de gemeenschappelijke delen zal overgemaakt worden aan de syndicus van het gebouw.

VOLMACHT TOT VERKOOP.

De grondeigenaar en de bouwheer, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, gelast navermelde personen, met bevoegdheid om afzonderlijk op te treden, om de privaatieven hiervoor omschreven met bijhorende grondaandelen en toebehorend aan de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" te verkopen, 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 lasthebbers zullen goedvinden.

De lastgever 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 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 gebrekkige koper, 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 hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld, met inbegrip van het ondertekenen van alle akten die een wijziging inhouden van onderhavige akte :

1) De Heer ROMEL Jan, voornoemd, wonende te Izegem, Oude lepersestraat, nummer 112.

2) De Heer CANNAERT Ivan-Ronny-Maria, bediende, wonende te 8501 Kortrijk, afdeling Bissegem, Kortrijkse- voetweg, nummer 12.

3) Juffrouw VERHELLE Melissa-Erna-Maurice, licentiate notariaat, wonende te Izegem, Klijtstraat, nummer 44.

SLOTVERKLARINGEN.

a) Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

b) Keuze van woonplaats.

De partijen doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde zetel.

c) Bevestiging identiteit.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende notaris op vertoon van de officiële stukken door de wet vereist de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of ondernemingsnummer van de partijen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de vertegenwoordiger van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Het rijksregisternummer wordt met akkoord van de betrokkene in deze akte vermeld.

d) Vertaling.

Elke vertaling van deze akte in de Franse of in een andere taal geschiedt buiten alle verantwoordelijkheid van de partijen en ons, notaris. Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

Van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, opgemaakt in een andere taal dan dit van het taalgebied waarin het gebouw gelegen is, kan elke mede-eigenaars steeds een vertaling vragen. 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.

e) RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen).
Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

ORGANIEKE WET NOTARIAAT.

De partijen erkennen dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet allen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen bevestigen tevens dat ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De partijen verklaren een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer door toezending met de post.

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 eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

De gehele akte werd door ondergetekende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht, wat deze laatste uitdrukkelijk erkennen.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Izegem, op ons kantoor, datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, teken en partijen, vertegenwoordigd zoals voorzeggd, samen met ons, notaris.

Huishoudelijk reglement residentie "GIRASOL"

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van ~~vier/vijfden~~ drie / vierden van de stemmen in de mate het betrekking heeft op het behoud, beheer en genot van de gemene delen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

ARTIKEL 1 : Schilderen.

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voorals achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

De werken aan de privaatieve delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds een uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt.

Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw.

Ingeval van in gebreke blijven na een aangetekend schrijven dat acht dagen onbeantwoord is gebleven zal de syndicus van het gebouw de werken laten uitvoeren betreffende de privaatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

ARTIKEL 2 : Schoorsteen.

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

ARTIKEL 3 : Uitzicht

Niets dat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privaatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Zulks geldt namelijk voor de ingangdeuren van de appartementen en andere privaatieve lokalen, voor de vensters, leuning, balkons en alle andere delen die zichtbaar zijn vanop de straat of vanaf de gemene delen, en dit zelfs voor wat betreft de schilderwerken.

Aan de ramen van de verdiepingen zullen geen andere gordijnen en afschermingen mogen aangebracht worden dan deze aanvaard door de algemene vergadering, dit teneinde een verzorgd aspect te geven van het geheel van het complex.

Aan de vensters langs de straatzijde zullen gordijnen moeten aangebracht worden. Zij zullen doorzichtig moeten zijn en zullen de gehele breedte en hoogte van het venster moeten bekleden.

Er mag aan de gevels geen enkele windscherm, afdak, zonnenscherm, uitwendig groot rolgordijn of in het algemeen geen enkel voorwerp aangebracht worden dat niet zou overstemmen met het model voorgeschreven door de algemene vergadering of om het even welke manier afbreuk zou doen aan de harmonie, de esthetiek of het eenvormig uitzicht van het gebouw.

De syndicus zal daartoe de nodige voorlichting moeten geven en controle uitoefenen.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken of andere afschermmiddelen aanbrengen. Zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aangenomen.

De eigenaars zullen private draadloze posten van telefoon of T.V. mogen plaatsen.

Ook dienen zij zich, bij gebruik ervan, te schikken naar het politiereglement en ervoor te zorgen de andere eigenaars niet te verontrusten.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico's van de respectieve eigenaars . Deze draden en toegangen mogen niet aangelegd worden langs de voorgevel van het gebouw.

De eigenaars moeten de gemeenschappelijke televisie of radio-antennes en/of aansluitingen gebruiken evenals de speciale leidingen voor de telefoon die voorzien zijn in het gebouw, met uitzondering van alle andere eigen leidingen van die aard.

De mede-eigenaars en bewoners van de appartementen zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geur- verspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

De telefoonbel dient zo geplaatst te worden dat zij de andere bewoners niet stoort.

Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen of bedienden .

Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigzame buizen aan te brengen. De gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

ARTIKEL 4 : Doorgangen - overlopen.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden ; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens , en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5 : Dieren.

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen, ten titel van gedoogzaamheid, huisdieren mogen houden. Andere 'dieren' zijn niet toegelaten .

Alle gedoogde dieren mogen in de gemene delen van het gebouw niet vrij rondlopen (-vliegen). Zij zullen in de gemene delen (halls, gangen, trappen, enzovoort) vastliggen aan de leiband en door de begeleider kort gehouden worden.

Ingeval zij door bevuiling, ziekte of wat ook, in het gebouw een oorzaak zouden zijn van onrust, vrees voor besmetting verwekken, niet voldoen aan de normaal gestelde eisen van hygiëne, of wanneer zij door hun gedrag de medebewoners hinderen in hun residentieel leven, dan komt de gedoogzaamheid in het gedrang. De algemene vergadering zal zich uitspreken over het verder al dan niet behouden van het dier in de residentie.

De beslissing van algemene vergadering wordt per aangetekend schrijven medegedeeld aan de eigenaar van het dier en aan de eigenaar-verhuurder van het appartement zo het om een verhuurd appartement gaat.

Vanaf de datum van betekening heeft de houder van het dier zeven dagen tijd om zich naar de uitspraak te schikken.

Het niet naleven van de uitspraak heeft voor gevolg dat de houder van het dier een boete zal betalen van vijf en twintig euro (25,00 EUR) per dag per dier, te rekenen vanaf de zevende dag na de betekening.

ARTIKEL 6 : Rust - Welvoeglijkheid.

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als een goede huisvader.

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van de leden van hun familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V., platenspeler en C.D. en I-POD en soortgelijke is toegelaten, doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten voorzien dienen te worden van toestellen die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren van de huishoudelijke apparaten (frigo's, mixers, enzovoort).

ARTIKEL 7 : Handel - vrij beroep.

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven, behoudens op het gelijkvloers waar een winkelruimte voorzien is. Naast een handelsactiviteit mag in de gelijkvloerse ruimte tevens een vrij beroep of een dienstverlening uitgeoefend worden.

De handelsactiviteiten mogen nooit de rust van de bewoners storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

Zijn derhalve verboden :

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt ;

- bar, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.

Het is de eigenaars en uitbaters van de winkelruimte op het gelijkvloers toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg.

De andere privaatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen.

Geneesheren mogen hun beroep in het gebouw niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten.

ARTIKEL 8 : Publiciteit.

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering en met uitzondering-voor- hetgeen volgt met betrekking tot de winkelruimte op het gelijkvloers, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen ; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Mits goedkeuring van de bevoegde overheid en ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid kunnen de eigenaars van de winkelruimte op het gelijkvloers de passende lichtreclames en andere publiciteit alsook zonnestoren aan de buitengevel van het gebouw aanbrengen tot onder de vensters van het appartement "B" op de eerste verdieping. De lichtreclame en andere publiciteit mogen geen hinder zoals storende lichtinval veroorzaken voor de bewoners van het appartement "B" op de eerste verdieping en de bovenliggende verdiepingen van het gebouw.

Publiciteit op constructies op de stoep gezet, volgens de normen van of zoals toegelaten door de lokale en/of hogere overheden, kan niet door de algemene vergadering worden verboden.

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

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken ; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven evenals de verdieping waar zich de privaatieve kavel bevindt ; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

ARTIKEL 9 : Opslag van stoffen.

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

ARTIKEL 10 : Schoonmaken.

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door een of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

ARTIKEL 11 : Water - electriciteit - gas.

Het individueel verbruik van koud en warm water, electriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

ARTIKEL 12 : Televisieantenne.

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

ARTIKEL 13 : Verhuizingen.

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehezen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer

INHOUDSTAFEL HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 1	: Schilderen
Artikel 2	: Schoorsteen
Artikel 3	: Uitzicht
Artikel 4	: Doorgangen - overlopen
Artikel 5	: Dieren
Artikel 6	: Rust - welvoeglijkheid
Artikel 7	: Handel - vrij beroep
Artikel 8	: Publiciteit
Artikel 9	: Opslag van stoffen
Artikel 10	: Schoonmaken
Artikel 11	: Water - elektriciteit - gas
Artikel 12	: Televisieantenne
Artikel 13	: Verhuizingen

Ne varietur getekend te Izegem, op 31 december 2008 om gehecht te blijven aan de basisakte van de Residentie "Girasol" verleden op zelfde datum voor Geassocieerd Notaris Bernard LOONTJENS, te Izegem.