

RESIDENTIE FOUR SEVEN

Zeeravenlaan 4
8430 Middelkerke

*Gecoördineerde statuten ingevolge de
wet van 2 juni 2010*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133

STATUTEN van de Residentie “FOUR SEVEN”
8430 Middelkerke, Zeeravenlaan 4

FMA/2005/STATUTEN/R614.1

HEDEN, VIJFTIEN NOVEMBER TWEEDUIZEND EN VIJF.

Voor Ons, Meester Frederic MAELFAIT, notaris met standplaats te Harelbeke, met tussenkomst van Meester David HOLLANDERS de OUDERAEN, geassocieerd notaris met standplaats te Leuven.

ZIJN VERSCHENEN :

1. **“GENT WONINGBOUW NV”**, naamloze vennootschap, opgericht bij akte verleden voor notaris Christian Peërs te Aalst op één oktober negentienhonderd negenenzeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober daarna, onder nummer 1715-5 met zetel te 8430 Middelkerke, Zeedijk 186, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer BTW BE 0419.853.810.

Hier vertegenwoordigd door mevrouw Nicole Gabriëlla J. BAUWENS (identiteitskaartnummer 290-1719395-96), wonende te 8300 Knokke-Heist, Prins Karellaan 12, in haar hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder, daartoe benoemd voor een duur van twee jaar bij beslissing van de algemene vergadering en de raad van bestuur van vijftien juni tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van twee augustus daarna, onder nummer 20050802111695, handelend krachtens artikel 15 van de statuten en die zich voor zoveel nodig sterk en machtig maakt.

Hierna ook als **“bouwheer en mede-eigenaar van de grond”** aangeduid.

2. **“WILGA”**, naamloze vennootschap, opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid verleden voor notaris Pierre Deschietter te Merchtem op zeventien januari negentienhonderd vijfenzeventig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentwintig januari daarna, onder nummer 420-12, met zetel te 3390 Tielt-Winge, Leuvensesteenweg 12, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer BTW BE 0414.764.575.

Hier vertegenwoordigd door de heer Willy Joseph Rosa GRISEZ (identiteitskaartnummer 153 0018726 90), wonende te 3390 Tielt-Winge, Leuvensesteenweg 12, in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder, daartoe benoemd bij beslissing van de algemene vergadering en de raad van bestuur van tweeëntwintig februari tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van twaalf maart daarna, onder nummer 20030312030383, handelend krachtens artikel 24 van de statuten en die zich voor zoveel nodig sterk en machtig maakt.

Hierna ook als **“mede-eigenaar van de grond”** aangeduid.

Comparanten verklaren en verbinden zich onderling tot wat volgt :

I. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN UITWEG

1. De comparant sub 2 verklaart eigenaar te zijn van :

GEMEENTE MIDDELKERKE

Een perceel grond, gelegen aan de Zeeravenlaan, bekend op het kadaster onder Middelkerke, derde afdeling, sectie D, nummer 557 B 22, met een oppervlakte van drie are tachtig centiare (3a 80ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven perceel grond behoort de comparant sub 2 toe om het aangekocht te hebben jegens de naamloze vennootschap in vereffening “Algemene Grond en Nijverheidsmaatschappij” (in het kort : Algroma), te Oostende, ingevolge akte verleden voor

notaris David Hollanders de Ouderaen voornoemd op negentien november tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zestien december tweeduizend en vier, dagregisternummer 20097.

De naamloze vennootschap Algroma was er reeds eigenaar van sedert verder dan dertig jaar.

2. De naamloze vennootschap Wilgra, comparant sub 2, verleend in het kader van de hierna vermelde ruiling een **erfdienstbaarheid van uitweg** lastens zijn voorgeschreven perceel grond in het voordele van de garages 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 op de gelijkvloers verdieping en de daarbij horende binnenplaats dienstig als manoeuvreerruimte (verder omschreven in de basisakte), thans eigendom van de comparant sub 1, om zo de Mezenlaan te kunnen bereiken.

Het recht van overgang zal worden uitgeoefend over de volledige breedte van het lijdend erf.

Het recht van overgang zal kunnen worden uitgeoefend te voet en/of met een voertuig, en door alle mensen en dieren die zich begeven naar, of komen van, het heersende erf.

Zij zullen ten allen tijde de bestemming van de uitweg respecteren en ervoor zorgen als een goed huisvader.

De uitweg mag door niets of niemand belemmerd worden teneinde altijd de vrije toegang en beweging der voertuigen te verzekeren. Voorrang dient altijd verleend te worden aan uitrijdende voertuigen.

De eigenaars van het heersend erf verbinden er zich toe de uitweg enkel te gebruiken om hun garage te bereiken of te verlaten.

De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf en al geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdend erf.

De eigenaar van het lijdend erf verbindt er zich uitdrukkelijk toe ingeval van vervreemding van zijn eigendom de hierboven aangegeane verplichtingen op te leggen aan de verkrijgers van zijn eigendom.

De eigenaars van de heersende erven en hun eventuele rechtsopvolgers en de eigenaar van het lijdend erf en zijn eventuele rechtsopvolgers, zullen ertoe gehouden zijn te voorzien in de kosten van onderhoud van deze uitweg, in de verhouding met het totaal aantal garages die van de uitweg gebruik maken en onverminderd de verplichtingen van de andere gebruikers.

II. RULING

Teneinde de comparant sub 1, de bouwheer, toe te laten de garage -6, een deel van de garage -7 en de manoeuvreerruimte gelegen voor de garages -5, -6 en -7 in de ondergrondse verdieping te bouwen en nadien te vervreemden, verklaart de comparant sub 2, de ruiler, naast de hierboven vermelde vestiging van erfdienstbaarheid, zijn **ondergrond** (met uitsluiting van de bovengrond en de opstallen) in het geel omljnd op het hieraangehechte plan “kelderverdieping”, te ruilen tegen de verder omschreven garages genummerd 3 en 4 op de gelijkvloers verdieping, die zullen gebouwd worden op het hierna beschreven onroerend goed, eigendom van de tegenruiler, de comparant sub 1.

PRIJS

Ingevolge verklaring van partijen geschiedt onderhavige ruiling en vestiging erfdienstbaarheid zonder opleg. De BTW verschuldigd op de constructiewaarde van de garages 3 en 4 zijn ten laste van de naamloze vennootschap Wilga.

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

Naar verklaring van de comparanten blijkt dat :

1. voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt (zie III. Statuten van het gebouw onder het hoofdstuk “aangehechte documenten”);
2. voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 D.O.R.O. en iedere in de zaak gewezen beslissing;
3. voor het onroerend goed geen voorkooprecht rust dat op grond van artikel 63 D.O.R.O. in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangeduid :

Overeenkomstig artikel 137 D.O.R.O. wordt alhier artikel 99 van zelfde decreet letterlijk overgenomen :

Artikel 99

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

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

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

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

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerd of versleten materialen of onderdelen.

Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

1° vervangen van dakgoten of dragende balken van de dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen.

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

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

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

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

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

BODEMSANERINGSDECREET

1. De comparanten verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van de statuten, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De comparanten verklaren dat zij voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op dertien september en tien oktober tweeduizend en vijf overeenkomstig artikel 36, § 1 van genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen : *“Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM”*.

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

DIVERSE VERKLARINGEN EN BEVESTIGINGEN

a. De hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen.

b. De notaris verklaart artikel 203, eerste lid van het Wetboek van Registratierechten te hebben voorgelezen dat luidt als volgt ; *“Ingeval van bewimpeling aangaande de prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.”*

c. De notaris verklaart de artikelen 62 § 2 en 73 van het B.T.W.- Wetboek te hebben voorgelezen.

Op vraag van de notaris verklaart de tegenruiler, bij monde van haar vertegenwoordiger, belastingplichtige te zijn voor gezegd Wetboek onder nummer BTW BE 0419.853.810 en verklaart de ruiler belastingplichtige te zijn voor gezegd Wetboek onder nummer BTW BE 0414.764.575.

- d. Pro fisco wordt de waarde van de respectievelijke geruilde goederen geschat op :
- de goederen geruild door de comparant sub 1, te weten de nog te bouwen garages 3 en 4 op de gelijkvloerse verdieping voor de gezamenlijke waarde van zevenenvijftig duizend euro (€ 57.000) exclusief BTW, doch inclusief de grond. De grondwaarde voor voorschreven garages 3 en 4 belooft per garage tot tienduizend tweehonderd zestig euro (€ 10.260);
 - het goed geruild door de comparant sub 2, te weten de hiervoor omschreven ondergrond en de erfdiensbaarheid van uitweg, voor de prijs van zevenenvijftig duizend euro (€ 57.000).

III. VERBINTENIS TOT BOUWEN EN MEDEWERKING

De naamloze vennootschap Wilga, comparant sub 2, verklaart voormelde toelating tot bouwen te aanvaarden in functie van de oprichting van een appartementsgebouw op de wijze zoals beschreven in navolgende basisakte.

Zij verbindt zich ertoe mee te werken aan het opmaken van alle nodige akten en stukken en onder meer aan het opmaken van huidige akte.

IV. STATUTEN VAN HET GEBOUW

Comparanten zijn samen eigenaar van volgend onroerend goed :

HET GEBOUW

GEMEENTE MIDDELKERKE

1. EEN PERCEEL BOUWGROND, gelegen aan de Zeeravenlaan, bekend op het kadaster onder Middelkerke, derde afdeling, sectie D, nummer 557 C 26, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vijf are zeventig centiare (5a 70ca), en;
2. EEN PERCEELTJE IN DE ONDERGROND (ONDERGRONDSE INNEMING), gelegen aan de Zeeravenlaan, bekend op het kadaster onder Middelkerke, derde afdeling, sectie D, deel van nummer 557 B 22 met een oppervlakte van zesendertig centiare vierennegentig vierkante decimeter (36ca 94dm²), zoals in het geel omlijnd om het hieraangehecht plan “kelderverdieping”, waarop comparante sub 1 voornemens is een appartementsgebouw op te richten, waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden. Dit appartementsgebouw wordt hierna als “het gebouw” aangeduid.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe :

- voor wat het perceeltje in de ondergrond betreft comparant sub 1, om het zoals vermeld ingevolge deze akte bij ruiling te hebben bekomen van comparant sub 2, en waarvan de verdere oorsprong van eigendom hierboven beschreven staat;
- voor wat het perceel bouwgrond betreft aan de comparant sub 1, om het verkregen te hebben ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap “Europese Bouwcentrale, afgekort E.B.C. in faling, de heer Herman Octaaf Van Boxstael te Oosterzele, mevrouw Irena Maria Louisa Hutsebaut te Aalst, de heer Roger Omer Tytgat en zijn echtgenote mevrouw Marie-Louise Deweer, beiden te De Pinte, de heer Arsène Georges Roelans te Wielsbeke, de heer Jacques Hippolyte Theophiel Laevens en zijn echtgenote mevrouw Godelieve Irma Augusta Nelly Sablain, beiden te Deerlijk, de heer Edouard Julia Adolphe Faes en zijn echtgenote Maria Ludovica Vansteensel, beiden te Stabroek, de heer Jozef Leon Verstraeten en zijn echtgenote mevrouw Maria Bertha Wilhelmina Jansen, beiden te Schoten, de heer Achille Mathijs Bartholomeeussen en zijn echtgenote mevrouw Maria Joanna Francesca De Bruyn, beiden te Schilde, Gustave Maria Antoine Van Causbroeck en zijn echtgenote mevrouw Maria Francisca Theresia De Smet, beiden te Dendermonde, de heer Geert Anna Ferdinand

Delvaux en de heer Geert Maria Julien Swaelens, beiden te Laarne, Jean Marc Emile Hélène Ghislain Deffoin te Dinant, mevrouw Corinne Méлина Ghislaine Lamotte te Dinant (Thynes), de heer Roger Joseph Fernand Braun te Luxembourg, de heer Fernand René Van Bellinghen te Roosdaal, de heer Rudy Arthur De Vleeschauwer en zijn echtgenote mevrouw Marie-Rose Maes, beiden te Zwalm, mevrouw Katrien Mieke Dominique Delagrance, te Wielsbeke, verleden voor notaris Carl Polfliet te Oostende op dertig september tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op veertien oktober tweeduizend en vijf, dagregisternummer 17284.

In dezelfde akte verleden voor notaris Carl Polfliet, voorafgaandelijk aan de verkoop werd overeenkomstig artikel 577-12 en 577-13 van Burgerlijk Wetboek een proces-verbaal opgemaakt waarin de algemene vergadering van de mede-eigenaars bij eenparigheid van stemmen de vereniging van de mede-eigenaars hebben ontbonden. In zelfde proces-verbaal werd de afsluiting van de vereffening vastgesteld, die zal worden overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge.

DE STATUTEN

Comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt dan de benaming “vereniging van mede-eigenaars gebouw Residentie FOUR SEVEN, 8430 Middelkerke, Zeeravenlaan 4”. Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

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

OVERGANGSBEPALINGEN – VOLMACHT WIJZIGING STATUTEN.

De kopers van privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw 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 privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, 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.

AUTOMATISCHE DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering gebeurt automatisch indien de betrokken eigenaar niet voor het verstrijken van de periode van één jaar na de voorlopige oplevering per aangetekend schrijven de promotor heeft verwittigd.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen, doch niet ter overschrijving neergelegd met uitzondering van document I :

- DOCUMENT I : Tabel aandelen

- DOCUMENT II : plannen van het gebouw : a) kelderverdieping, b) gelijkvloers, c) 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de} en technisch verdiep, d) gevels, e) doorsneden, inplantings-, omgevings- en liggingsplan.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijk van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door het Studiebureau Ingenieur Architect Wilfried Depicker te Gent, Eedverbondkaai, 185.

- DOCUMENT III : stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan Gent woningbouw NV door het College van Burgemeester en Schepenen van Middelkerke op vijftieng oktober tweeduizend en vijf, met als dossiernummer 35011/4483/B/2005/236.

- DOCUMENT IV : het technisch lastenboek dat de werken, de materialen en de uitrusting van het gebouw omschrijft.

- DOCUMENT V : huishoudelijk reglement.

HOOFDSTUK I – BASISAKTE VAN HET COMPLEX

AFDELING I. – BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX

Artikel 1. Beschrijving

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, te Middelkerke, Zeeravenlaan, bekend op het kadaster onder Middelkerke, derde afdeling, sectie D, nummer 557 C 26, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vijf are zeventig centiare, en op een perceeltje in de ondergrond gelegen aan de Zeeravenlaan, bekend op het kadaster onder Middelkerke, derde afdeling, sectie D, deel van nummer 557 B 22 met een oppervlakte van zesendertig centiare vierennegentig vierkante decimeter (36ca 94 dm²), zoals in het geel omlind om het hieraangehecht plan “kelderverdieping”.

AFDELING 2. – BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

Artikel 2. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Het onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Artikel 3. Opsomming privaatieve kavels.

Het gebouw wordt opgesplitst in de hiernavolgende privaatieve kavel.

3.1 Ondergrondse verdieping

Op dit niveau bevinden zich twaalf (12) kelders.

De kelders zijn genummerd van K1 tot en met K12.

Aan de kelders zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij worden verbonden aan andere kavels van het gebouw waarvan ze een onderdeel vormen; in de akte van verkoop van een kavel zal telkens worden vermeld welke kelder aan die kavel wordt verbonden.

De garages zijn genummerd van G-1 tot en met G-11.

Aan deze garages zijn tekens aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen zoals blijkt uit de hieraangehechte document I : tabel aandelen.

3.2 Gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevinden zich twaalf (12) garages en twee (2) appartementen.

De garages worden genummerd van G1 tot en met G12.

De appartementen worden gemerkt met GV01 (links gelegen in het gebouw gezien vanop de Zeeravenlaan) en GV02 (rechts gelegen in het gebouw gezien vanop de Zeeravenlaan).

- garages 1 tot en met 12 :

a) de ruimte van de garage zelf;

b) aantal eenheden voor iedere garage : zie hieraangehechte document I : tabel aandelen.

- appartement GV01 genummerd 0001 (gelijkvloers) :

a) indeling : inkom, living met keukenhoek en terras, badkamer met ligbad en twee wastafels, wc, berging, twee slaapkamers uitgevend op binnenkoer;

b) Aantal eenheden verbonden aan het appartement : veertig (40).

- appartement GV02 genummerd 0002 (gelijkvloers) :

a) indeling : inkom, berging, wc, twee slaapkamers, badkamer met ligbad en twee wastafels, living met keukenhoek, eethoek en terras;

b) Aantal eenheden verbonden aan het appartement : tweeënvijftig (52).

3.3. De eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie appartementen; ze worden gemerkt met de cijfers 0101(links gelegen in het gebouw gezien van op de Zeeravenlaan) en 0103 (rechts gelegen in het gebouw gezien van op de Zeeravenlaan) en 0102 (gelegen achter het appartement 0101 gezien vanop de Zeeravenlaan). Deze appartementen zijn ingedeeld als hierna beschreven, en aan elk appartement is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

- appartement genummerd 0101 (eerste verdieping) :

a) indeling : inkom, living met keukenhoek en terras, badkamer met ligbad en twee wastafels, wc, berging, twee slaapkamers;

b) aantal eenheden verbonden aan het appartement : achtenveertig (48).

- appartement genummerd 0102 (eerste verdieping) :

a) indeling : inkom, berging, wc, twee slaapkamers, badkamer met ligbad en twee wastafels, living met keukenhoek en terras aan de zijkant van het gebouw;

b) aantal eenheden verbonden aan het appartement : tweeënvijftig (52).

- appartement genummerd 0103 (eerste verdieping) :

a) indeling : inkom, berging, wc, slaapkamer met terras, slaapkamer, badkamer met ligbad en twee wastafels, living met keukenhoek, één terras aan voorkant en twee terrassen aan zijkant van het gebouw;

b) aantal eenheden verbonden aan het appartement : tweeënvijftig (52).

3.4 De tweede en derde verdieping

Op elk van deze verdiepingen bevinden zich drie appartementen; ze worden gemerkt met de nummers 0201 en 0301 (links gelegen in het gebouw gezien van op de Zeeravenlaan) en 0203 en 0303 (rechts gelegen in het gebouw gezien van op de Zeeravenlaan) en 0202 en 0302 (gelegen achter het appartement 0203 en 0303 gezien vanop de Zeeravenlaan). Deze appartementen zijn ingedeeld als hierna beschreven, en aan elk appartement is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

- appartementen genummerd 0201 (tweede verdieping) en 0301 (derde verdieping) :

a) indeling : inkom, living met keukenhoek en terras, badkamer met ligbad en twee wastafels, wc, berging, twee slaapkamers;

b) aantal eenheden verbonden aan het appartement : achtenveertig (48).

- appartementen genummerd 0202 (tweede verdieping) en 0302 (derde verdieping) :

a) indeling : inkom, berging, wc, twee slaapkamers, badkamer met ligbad en twee wastafels, living met keukenhoek en terras aan de zijkant van gebouw;

b) aantal eenheden verbonden aan het appartement : tweeënvijftig (52).

- appartementen genummerd 0203 (tweede verdieping) en 0303 (derde verdieping) :

a) indeling : inkom, berging, wc, slaapkamer met terras, slaapkamer, badkamer met ligbad en twee wastafels, living met keukenhoek en terras aan voor- en zijkant van het gebouw;

b) aantal eenheden verbonden aan het appartement : tweeënvijftig (52).

3.4. Het technisch verdiep genummerd 0401.

Op deze verdiepingen worden een appartement ingericht; het wordt gemerkt met de nummers 0401. Dit appartement is ingedeeld als hierna beschreven, en aan dit appartement is het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden dat erbij is vermeld.

- appartement genummerd 0401 (technisch verdiep) :

a) indeling :

- links : gang, wc, berging, wc, slaapkamer, badkamer met ligbad en twee wastafels, living met keukenhoek en dakterras aan voorkant van het gebouw;

b) aantal eenheden verbonden aan het appartement : zevenenzeventig (77).

Artikel 4. Onderdelen van privatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven :

Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen en onderlagen tot op het betonvlak met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken.

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire en elektrische installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;
- de meters en de zekeringkast.

Buiten de kavel, doch tot exclusief gebruik dienend van een kavel zoals :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;

Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

AFDELING 3 – BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 6. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het complex.

6.1. Ondergrondse verdieping:

- de in- en uitrit naar de garages gelegen aan de Zeeravenlaan rechts van het gebouw met inrijpoort, de rij- en manoeuvreerruimte voor de garages.
- de fietsenberging
- de lift met lifthall en liftschacht
- de gangen tussen de kelders, de gang tussen de fietsenberging en de rijruimte, sassen en sasdeuren
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen
- de kelder voor huisvuil
- de kelders voor de water – elektriciteitsinstallaties en hun tellers
- de trap en traphall

6.2 Gelijkvloers :

- de rij- en manoeuvreerruimte voor de garages op het gelijkvloerse niveau, met uitzondering van de rij – en manoeuvreerruimte voor de garages G3 en G4.
- de inkomhall met inkomdeur, doorgang en sas met sasdeur
- de traphall met trap naar de verdiepingen
- de lift met lifthall en liftschacht
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

6.3. De eerste tot en derde verdieping :

- de traphall met trap, sas en sasdeur
- de lift met lifthall en liftschacht
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

6.4. Het technisch verdiep :

- het dak met zijn bekleding
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen

- de rookkoepel
- de trap en trapzaal
- sas en sasdeuren
- de buitenmuren en dak van het technisch verdiep

Artikel 7. Gemeenschappelijke zaken

7.1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen :

- de grond
 - de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het metselwerk, de gewelven.
 - het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
 - de bekleding en versiering van de gevels
 - de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning, traliewerk en schermen.
 - het dak met zijn bedekking
 - de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
 - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
 - de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik
 - de gemeenschappelijk balkonverlichting
 - de gemeenschappelijke blusinstallatie, noodverlichting, waterbehandeling en rookkoepel
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

7.3. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 25 hierna.

7.2.1. Bijzondere verdeelsleutel nummer 1.

Het dak van het hoofdgebouw maakt, zoals voormeld, deel uit van de gemene delen van het gebouw. Dit dak zal echter, aan de voorkant van het gebouw, kunnen ingericht worden als terras (met tegels en dragers). Het genot en het gebruik van dit terras wordt toegekend aan het appartement 0401.

7.2.2. Bijzondere verdeelsleutel nummer 2.

De garages op het gelijkvloers G3 en G4 mogen geen gebruik maken van rij- en manoeuvreerruimte op het gelijkvloers in de basisakte omschreven als gemeenschappelijk.

7.2.3. Bijzonder verdeelsleutel nummer 3.

De achtergevel maakt, zoals voormeld, deel uit van de gemene delen van het gebouw. Aan deze achtergevel mag evenwel per appartement onder een raam van één van de slaapkamers een buitenunit voor een airconditioning worden geplaatst.

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Erfdienstbaarheden

a) Algemeen:

De privatieve gedeelten evenals het aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw en in de grond die aan de privatieven verbonden blijven, worden verkocht aan de kopers met alle heersende en lijdende, zichtbare en verborgene, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die gezegde privatieve gedeelten kunnen bevoordelen of benadelen, en het staat de kopers vrij de ene in hun voordeel te laten gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op hun exclusieve kosten en risico's; zonder enige tussenkomst vanwege de bouwheer noch verhaal tegen haar.

b) Leidingen en kanalisaties :

De bouwheer zal vrij bepalen waar de afloopbuizen en leidingen van elektriciteit en water, de verluchtingspijpen en in het algemeen om het even welke kanalisatie door de gemeenschappelijke of privatieve gedeelten zullen aangebracht worden.

Dit geldt ook voor alle ondergrondse leidingen hoegenaamd en de eventueel daarbij horende toezichtluiken die technisch gewenst of vereist zijn.

De eigenaars van gezegde privatieve gedeelten zullen uit dien hoofde geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding en zullen ten allen tijde toegang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken te laten uitvoeren aan deze leidingen en kanalisaties.

c) Het oprichten :

Het oprichten van een flatgebouw kan een toestand teweegbrengen die, indien de eigendommen zouden toebehoren aan verschillende eigenaars, een erfdiensbaarheid zou vestigen.

Aangezien de onderhavige basisakte de juridische verdeling van de flatgebouwen verwezenlijkt, zullen deze erfdiensbaarheden van rechtswege tot stand komen bij de verkoop van een privaat of de afstand ervan aan een derde.

Zij vinden hun oorsprong in de "bestemming van de huisvader", zoals in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of in de overeenkomst die door partijen werd gesloten. Dit is namelijk het geval met de zichten die zouden kunnen verstaan van het ene privaat naar het andere, met de gemeenschappelijke afvoerbuizen van regenwater, afvalwater, riolen en andere, met alle leidingen, kokers en buizen, en in het algemeen met alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden tussen de verschillende privatieven of tussen deze laatsten en de gemene delen die spruiten uit de plannen en hun uitvoering, of uit de plaatselijke gebruiken.

2. Muurgemeenschappen

Gebeurlijk aan te kopen muurgemeenschappen zijn begrepen in de aankoopprijs van elk privaat.

Anderzijds behoudt de bouwheer zich het recht voor de vergoeding op te trekken voor de overnamen van de muurgemeenschap van de zijgevels.

Dit voorbehoud strekt enkel tot het waarborgen van de betaling van de vergoeding die de bouwers op een aanpalend perceel verschuldigd zijn wanneer zij wensen mede-eigenaar te worden van die muren. De gebeurlijk op te trekken vergoeding zal uitsluitend toekomen aan de bouwheer.

Bijgevolg zal zelfde bouwheer alleen kunnen overgaan tot het uitmeten, het berekenen van de inhoud, het vaststellen van de prijs van de muren en het ontvangen van die prijs. Zo deze bewerkingen de tussenkomst van de mede-eigenaars vereisen, zullen zij op eerste verzoek en kosteloos alle nodige medewerking moeten verlenen, op straffe van schadevergoeding en intresten.

Dit voorbehoud van vergoeding ten voordele van de bouwheer kan deze laatste niet verplichten tussen te komen in de kosten van onderhoud, herstelling of wederopbouw van die muren en kan tegen hem niet ingeroepen worden bij een vordering in verantwoordelijkheid.

3. Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte en indeling van de grond en van de privatieve gedeelten zijn slechts aanduidend en geenszins gewaarborgd. Het verschil in min of meer dat

zou kunnen bestaan met de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil één/twintigste of meer, zal winst of verlies uitmaken van de mede-eigenaars.

4. Wijzigingen aan de beschrijving of aan de plannen

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hier gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De comparante sub 1 behoudt zich het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt de comparante sub 1 zicht het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

a) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's en in het algemeen, om de indeling der appartementen of ander lokalen te veranderen;

b) privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen;

c) gemeenschappelijke ruimtes om te vormen tot privatieve ruimtes of er een andere bestemming aan toe te kennen.

In voormelde gevallen heeft de comparante sub 1 steeds alleen het recht om een herverdeling of aanpassing der gemene delen door te voeren.

De comparante sub 1 behoudt zich het recht voor alleen deze akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden in uitvoering van de beschikkingen die voorafgaan en dit zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar of vergoeding aan enige mede-eigenaar van het complex.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mag de comparante sub 1 ingeval van de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereist, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal duizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zij, zal de comparante sub op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen in deze basisakte, volmacht aan de comparant sub 1 om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privatieve kavel niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

5. Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken.

De comparante sub 1 behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de residentie Four Seven, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat omschreven in deze statuten.

Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaat te zijn.

6. Het inbezitnemen

Teneinde schade aan en het voortijdige voortijdige betrekken van een privaat te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaat, voor de volledige afwerking van het privaat.

Onder “inbezitnemen” dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning, maar ook het ter plaatse brengen van meubelen en mobiliair of het ter plaatse brengen van arbeiders gelast met schilderwerken of decoratiewerken, of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief.

Het is nochtans vanzelfsprekend dat de bouwheer of zijn volmachtdrager, het recht heeft aan de verkrijgers het voorlopige betrekken van het privaatief toe te staan.

In dit geval echter is de eigenaar volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt hij alle beschadigingen en nadelen die er kunnen uit voortvloeien uitsluitend ten zijne laste.

Anderzijds mag dit voorlopig of voortijdig betrekken op geen enkele manier het normale van de bouwwerken aan de gemeenschappelijke delen of aan de andere privatieven hinderen of beletten.

7. Elke mede-eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privaatief binnen de grenzen bepaald in de basisakte van het gebouw en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de overige eigenaars en de stevigheid van het bedoeld onroerend goed niet in gevaar te brengen of te verminderen.

Hij kan de inwendige verdeling van zijn privaatief wijzigen, met inachtnaame van de bepalingen vermeld in onderhavig reglement, maar onder zijn exclusieve verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, schade en andere ongevallen en hinder die er uit zouden voortvloeien voor de gemeenschappelijke delen en voor de privatieven van de andere eigenaars.

Alle schade die zou kunnen voortvloeien uit deze werken, zal uitsluitend ten laste zijn van diegene die de werken doet uitvoeren en hij zal verplicht zijn alles weer in goede staat te herstellen.

De erelonen van de architect zullen ten laste zijn van diegene die de werken doet uitvoeren.

HOOFDSTUK II – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1 – Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 8. Algemene interpretatieregel

De eigenaar hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 9. Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan andere dan eigenaars van een kavel van het complex.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel vertikaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het complex in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengesteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 10. Uitzicht van privatieve kavels

10.1 Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het complex zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

10.2 Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het complex kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het complex, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzette van zon – of windenergie geplaatst.

10.3 Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

10.4 Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoegde toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

10.5 Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

10.6 Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

Artikel 11. Werken aan privatieve kavels

11.1 Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het complex, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.

11.2 Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laar zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 12. Voorschriften over het gebruik

12.1 De appartementen worden uitsluitend als woning gebruikt.

Zij mogen ook aangewend worden als zetel, administratieve zetel of kantoor van een vennootschap op voorwaarde dat er enkel intern administratief werk wordt verricht.

12.2 De kavels die bestemd zijn tot privé bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

12.3 De eigenaars moeten bij gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne – en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan diegene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

12.4 Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

12.5 In de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

Artikel 13. Bewoning – terminologie

In de tekst van de statuten wordt verdere met de termen “zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning” aangeduid, ieder zakelijk recht met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als “bewoner”; de term “bewoner” duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 14. Verhuring

14.1 De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het complex in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derde tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 13.

14.2 Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hen tegenwerpelijk zijn mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld.

Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

14.3 Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

14.4 Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft gekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

14.5 De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van behaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

14.6 Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het complex en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

14.7 Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 15. Toezicht

15.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

15.2 De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

AFDELING 2. – RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 16. Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privaatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

Artikel 17. Toepassing van deze regel

17.1 Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden aangetroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikwijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

17.2 Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

17.3 De naamloze vennootschap Wilga en/of de heer Willy Grisez voornoemd hebben het alleenrecht van berichtgeving op de afsluitingen van het perceel Four Seven, kant “doorgang Mezenlaan” en op de buitenmuur van de ondergrondse garage -11, kant “Residentie Montevideo”.

Artikel 18. Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten. De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, distributie en telefoon zijn ten laste van de kopers van de kavels, verhoudingsgewijze.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan

aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent ieder koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 19. Antenne en ontvangers

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 20. Balkonverlichting

De mede-eigenaars van de residentie Four Seven zullen een algemene balkonverlichting moeten gedogen, waarvan het onderhoud, herstelling en verbruik ten hunnen laste is gemeenschappelijke kost. De balkonverlichting zal 's avonds ontstoken worden tijdens de zaterdagen, zondagen, feestdagen en tijdens de vakantieperiode, en zal gedurende maximum vijf uur per nacht branden. Deze verplichting zal voor een termijn van twintig jaar vanaf heden aan elk eigendomsrecht in het gebouw verbonden blijven en zal tijdens de eerste tien jaar niet kunnen tenietgedaan of gewijzigd worden, ook niet met algemeenheid van stemmen, volledige vervanging van huidig statuut of hoe dan ook, daar dit beding wordt gezien als een rechtstreekse overeenkomst tussen de bouwheer en de toekomstige eigenaars. Na de eerste periode van tien jaar vanaf heden zal de algemene vergadering mits eenparigheid van stemmen, deze verplichting kunnen wijzigen of ervan afzien. Iedere afbreuk aan deze clause zal aan de bouwheer, zijn rechtsopvolger of rechtverkrijgenden een recht op schadevergoeding verlenen.

Artikel 21. Onderhoud- en herstellingswerken

21.1 De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaat elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het complex, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

21.2 Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 22. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

22.1 Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

22.2 Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

22.3 Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 23. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

23.1 Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

23.2 De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van ieder aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 3. – CRITETIA EN VEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 24. Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

24.1 de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

24.2 de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

24.3 alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaar of door haar verschuldigd;

24.4 de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaar ingespannen;

24.5 belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;

24.6 alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaar of door haar verschuldigd.

Artikel 25. Bijdrage in deze lasten

25.1 In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.

De bouwheer bouwt de privatieven met het oog op de verkoop ervan.

Zolang hij eigenaar is zal hij niet moeten tussenkomen in gemelde gemeenschappelijke lasten, herstellingen, belastingen en/of premies voor de niet-verkochte privatieven en dit tot aan het verlijden van de notariële akte-verkoop. Deze uitzondering geldt slechts tot op het ogenblik dat deze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

25.2 Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge de aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 26. Verdeling van de lasten

26.1 Algemene verdeelsleutel

Voor de verdeling van de kosten worden in het gebouw drie entiteiten onderscheiden :

- a. de garages op het gelijkvloers
- b. de garages in de kelderverdieping
- c. de appartementen

Algemene regel : Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen behoudens hetgeen hierna volgt.

Specifieke kosten :

* Kosten aan entiteiten die enkel dienstig zijn voor de appartementen (vernieuwing en onderhoud van trappen, gangen, lift, technische installaties op de verdiepingen en in de kelder) zullen enkel door de appartementen worden gedragen in verhouding tot hun aandelen.

* Elektriciteitsverbruik, verlichting, onderhoud en reparaties aan de gemene delen van de gelijkvloers garages worden gedragen door de garages op het gelijkvloers, à rato van hun aandelen.

* Elektriciteitsverbruik, verlichting, onderhoud en reparaties aan de gemene delen van de rij-en manoeuvreerruimte in de kelder worden gedragen door de appartementen en de keldergarages volgens hun aandelen.

* Kosten aan de gevels en de daken van het hoofdgebouw worden gedragen door de appartementen telkens volgens hun aandelen.

* Kosten aan gevels en daken van de garages worden gedragen door beide garage entiteiten, volgens hun aandelen.

* Kosten aan de waterdichtheid van beide garage-entiteiten worden gedragen door beide garage-entiteiten, in verhouding tot hun aandelen.

26.2 Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben :

- de kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van de terrassen aan te leggen of aangelegd op het technisch verdiep, zoals beschreven onder punt 7.2.1 van onderhavige basisakte, zijn ten laste van het privaatief aan wie het genot en gebruik van deze terrassen werd toegekend. De overige kosten zoals deze betreffende de waterdichtheid alsmede de eruit voortvloeiende indirecte kosten, zoals uitbreken en herleggen van de eigenlijke dakbedekking, zijn ten laste van de gemeenschap en in zelfde mate als het overige van het dak, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

- de garages G3 en G4 dienen niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstelling en elektriciteit van de gemeenschappelijke rij – en manoeuvreerruimte zoals die afgebeeld is op het aangehechte plan “Gelijkvloers” noch in deze van syndicus en administratiekosten.

Artikel 27. Werk- en reservekapitaal

27.1 Werkkapitaal

Het werkkapitaal wordt gevormd door de som van de door de eigenaars betaalde voorschotten en provisies die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke en kleine courante gemeenschappelijke uitgaven.

Het bedrag van dit werkkapitaal (en hieruit afgeleid de individuele bijdragen) wordt bepaald in de algemene vergadering en dit op basis van een behoeftestudie opgemaakt door de syndicus.

Minstens jaarlijks, bij voorkeur semestrieel maakt de syndicus een afrekening op van de gedane kosten. Eenvoudige betaling van deze afrekening herstelt het werkingsfonds tot zijn oorspronkelijk niveau.

Jaarlijks worden de rekeningen aan de algemene vergadering ter goedkeuring voorgelegd.

27.2 Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet –periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve –inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve –inbreng gestort.

Artikel 28. Onverdeeldheid – Vruchtgebruik

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 29. Overdracht van een kavel (oud)

29.1 Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

29.1.1 de kosten van de 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;

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

29.1.3 de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van verschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

29.1.4 het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;

29.1.5 het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan de partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen de twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor al de schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

29.2 Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

29.3 Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 29. Overdracht van een kavel (nieuw).

§ 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 naar gelang 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.

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

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

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

§ 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 delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

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

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn

bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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 30. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

30.1 De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve –inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

30.2 De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

30.3 Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen stat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel van de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht van inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het complex, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 31. Brandverzekering

31.1 De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs – en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het complex en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

31.2 De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

31.3 Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

31.4 De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het complex, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzekering aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

30.5 Indien mede-eigenaars bepaalde goederen, zaken of verantwoordelijkheden zelf zouden verzekeren bij afzonderlijke overeenkomsten of polissen, dan zullen dezen, ten einde elke betwisting aangaande verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid te vermijden, dienen afgesloten te worden bij dezelfde verzekeringsmaatschappij als deze waarbij de gemeenschappelijke verzekeringen voormeld afgesloten zijn.

Artikel 32. Aansprakelijkheidsverzekering

32.1 De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van artikelen 1382 tot 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid worden eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

32.2 Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaat als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijkheid wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaat kavel in het gebouw.

32.3 De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 33. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

33.1 De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

33.2 Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

33.3 Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde complex bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouw. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4 – DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 34. Omschrijving

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

Artikel 35. Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op

35.1 de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,

35.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

35.3 de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

35.4 de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

34.5 de herstelling of heropbouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 36. Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 37. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (oud)

37.1 De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen en voor het eerste binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse complex zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

37.2 De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

37.3 De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 37. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt (nieuw).

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand #.

Artikel 38. Bijeenroeping algemene vergaderingen (oud)

38.1 De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus door middel van een aangetekende brief.

38.2 De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

38.3 De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars per drager overhandigd, en wordt veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

38.4 De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

38.5 De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het complex die op de algemene vergadering geen stemrechten hebben; hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 38. Bijeenroeping algemene vergaderingen (nieuw).

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. 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 39. Samenstelling algemene vergadering

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

39.2 Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

39.3 In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 40. Quorum (oud)

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 40. Quorum (nieuw).

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

Niettemin beraadslaagt 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.

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

Artikel 41. Bureau van de vergadering

41.1 De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

41.2 Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 42. Stemrecht op de algemene vergadering (oud)

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

42.2 Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

42.3 Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

42.4 Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 42. Stemrecht op de algemene vergadering (nieuw).

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door 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 beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 43. Meerderheidsvereisten (oud)

43.1 De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

43.2 Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

43.3 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierden der stemmen:

42.3.1 Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

43.3.3 over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

43.4 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen :

43.4.1 over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

43.4.2 over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

43.4.3 over de heropbouw van het onroerende goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

43.4.4 over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

43.5 De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :

43.5.1 over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

43.5.2 over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 43. Meerderheidsvereisten (nieuw).

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreekte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

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

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

c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**

a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

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

e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het 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.

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

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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.

Artikel 44. Notulen van de algemene vergaderingen (oud)

44.1 Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt.

44.2 Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

44.3 Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

44.4 De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

44.5 Beslissingen die voor verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degenen die het recht of de toelating verleent : hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

44.6 Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijke of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij per post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Artikel 44. Notulen van de algemene vergaderingen - mededeling - tegenwerpelijkheid (nieuw).

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

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 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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

Artikel 45. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5 – DE SYNDICUS

Artikel 46. Algemene opdracht

Het dagelijks beheer van het complex en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 47. Benoeming (oud)

47.1 De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

De eerste syndicus aangesteld door de bouwheer is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Imasbo" met zetel te 8434 Westende, Distellaan 34, met ondernemingsnummer BTW BE 0459.210.767. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

47.2 Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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.

47.3 De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

47.4 Bekendmaking

47.4.1 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het complex waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

47.4.2 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma, de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichting die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor de aanplakking.

Artikel 47. Benoeming (nieuw).

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

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

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

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

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

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

Artikel 48. Opdrachten van de syndicus (oud)

De syndicus heeft als opdracht :

48.1 de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars op minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het complex bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndic telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;

48.2 de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;

48.3 de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of laten uitvoeren;

48.4 de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van de statuten;

48.5 alle bezwarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

48.6 waken over de rust en de orde in het complex, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan ;

48.7 het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

48.8 aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen

48.9 de vereniging van mede-eigenaars zowel in recht als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

48.10 namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel.

48.11 de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het complex of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten overeenstemming daarmee te brengen;

48.12 aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavels heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan.

48.13 in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 48. Opdrachten van de syndicus (nieuw) .

De syndicus heeft als opdracht:

a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

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;

f. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de

gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus 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;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. 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;

m. 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;

n. 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;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

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

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming

waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. 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;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. 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;

v. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 49. Bevoegdheid

49.1 De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

49.2 De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 50. Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slecht voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 51. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitvoering van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 52. Raad van beheer (oud)

52.1 De algemene vergadering kan steeds beslissing een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

52.2 De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Artikel 52. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom (nieuw).

In elk gebouw of groep van gebouwen omfattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. 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 ongeacht welke 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 52bis. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen (nieuw).

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 6 – HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 53. Vaststelling huishoudelijk reglement

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

53.2 De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoren evenwel 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/vierden der stemmen daar het gaar om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

53.3 Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 54. Kennisgeving en tegenwerpelijheid

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk en syndicus.

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

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

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

AFDELING 7 – DIVERSE SLOTBEPALINGEN

Artikel 55. Keuze van woonplaats

55.1 Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

55.2 Bij gebrek aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 56. Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privaatieve kavels in dit gebouw.

VOLMACHT TOT VERKOOP

De comparant sub 1 verklaart bij deze aan te stellen als hun bijzondere lasthebbers, die elk afzonderlijk kunnen handelen :

1. juffrouw Valerie Claeyens, notarisbediende, wonende te 8530 Harelbeke, Tuinstraat 36;
2. juffrouw Ellen Bauwens, notarisbediende, wonende te 8930 Lauwe, Koning Boudewijnstraat 110;
3. mevrouw Muriel Vlaemynck, juriste, wonende te 8500 Kortrijk, Burgemeester Mayeurlaan 78/011;

En die zij gelasten om voor hen en in hun naam te verkopen het geheel of een deel van de beschreven privaatieven met bijhorende gemene delen in de constructies en de grond, en dit voor de prijzen en onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan de persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen. Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, constructieprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, al deze te ontvangen, erover kwijting te geven met of zonder inde plaatstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook.

De basisakte, het reglement of een verkoopakte te verbeteren, te wijzigen of aan te vullen op de wijze die zijn nuttig zullen oordelen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen dus alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

SLOTBEPALINGEN

De comparanten erkennen dat de 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 heb moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsmaan. 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 aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten 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 comparanten bevestigen tevens dat de 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 comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

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

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Harelbeke, op de hierboven vermelde datum.

Na vervulling van alles wet hierboven staat, hebben de comparanten met ons notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd 2^e kantoor te Kortrijk op 22 november 2005, twee bladen, nul renvoeien, boek 64, blad 11, vak 11. Ontvangen : vijftwintig euro (get.). De Eerstaanwezend Inspecteur M. Stevens

DOCUMENT 1 : Tabel aandelen

<u>KAVELS</u>	<u>Beschrijving</u>	<u>Fracties in de gemene delen</u>
0001	appartement gelijkvloers links	40
0002	appartement gelijkvloers rechts	52
0101	appartement 1 ^e verdiep links	48
0103	appartement 1 ^e verdiep rechts	52
0102	appartement 1 ^e verdiep achter	52
0201	appartement 2 ^e verdiep links	48
0203	appartement 2 ^e verdiep rechts	52
0202	appartement 2 ^e verdiep achter	52
0301	appartement 3 ^e verdiep links	48
0303	appartement 3 ^e verdiep rechts	52
0302	appartement 3 ^e verdiep achter	52
0401	appartement technisch verdiep	77
G – 1	garage ondergronds verdiep	27
G – 2	garage ondergronds verdiep	18
G – 3	garage ondergronds verdiep	21
G – 4	garage ondergronds verdiep	21
G – 5	garage ondergronds verdiep	24

G – 6	garage ondergronds verdiep	13
G – 7	garage ondergronds verdiep	13
G – 8	garage ondergronds verdiep	13
G – 9	garage ondergronds verdiep	13
G – 10	garage ondergronds verdiep	13
G – 11	garage ondergronds verdiep	27
G 1	garage gelijkvloers	12
G 2	garage gelijkvloers	14
G 3	garage gelijkvloers	12
G 4	garage gelijkvloers	12
G 5	garage gelijkvloers	20
G 6	garage gelijkvloers	20
G 7	garage gelijkvloers	12
G 8	garage gelijkvloers	12
G 9	garage gelijkvloers	15
G 10	garage gelijkvloers	15
G 11	garage gelijkvloers	15
G 12	garage gelijkvloers	13
K1	kelder/berging	0
K2	kelder/berging	0
K3	kelder/berging	0
K4	kelder/berging	0
K5	kelder/berging	0
K6	kelder/berging	0
K7	kelder/berging	0

K8	kelder/berging	0
K9	kelder/berging	0
K10	kelder/berging	0
K11	kelder/berging	0
K12	kelder/berging	0
TOTAAL		1.000/1.000

REGLEMENT VAN ORDE

ARTIKEL 1

Het reglement van orde is een aanvulling van de statuten van het gebouw, zonder dat het kan afwijken van de statuten. Bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

Het wijzigen of aanvullen van het reglement van orde behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, die hieromtrent beslist met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen, daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

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

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

De bepalingen van het reglement van orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn.

Het eerbiedigen van de voorschriften van het reglement van orde moet in iedere akte van overdracht en in iedere huurovereenkomst worden opgelegd.

Bij overtreding van dit reglement van orde, en bij overtreding van een bepaling van het reglement van mede-eigendom, mag de algemene vergadering een eigenaar er toe verplichten, de met de ingebreke zijnde bewoner afgesloten huurovereenkomst te verbreken, onverminderd ieder recht op schadevergoeding indien hiertoe reden is.

ARTIKEL 2. UITZICHT – ORDE – VEILIGHEID

De gemeenschappelijke delen moeten ten allen tijde vrij gehouden worden. Er mag daar niets opgehangen of neergelegd worden.

De eigenaars zullen op de balkons en terrassen niets mogen plaatsen dat geur verspreidt of de andere mede-eigenaars hindert.

Er zal in de gangen en op de trapportalen geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals borstelen van tapijten, schoonmaken van beddengoed, kleren of meubelen, poetsen van schoenen, enzovoort.

Het is verboden linnen op te hangen langs de gevels of op de balkons of terrassen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw schaadt.

De kleur van de gordijnen die zichtbaar zijn van op de openbare weg zullen bepaald worden door de bouwheer.

ARTIKEL 3

Ter uitzondering van wat terzake in de basisakte werd bepaald is het verboden publiciteit te maken in het gebouw en geen enkel opschrift, met uitzondering van de melding dat een privaat eigendom te koop of te huur is, mag aan vensters, deuren of muren geplaatst of geplakt worden.

De publiciteit die krachtens de basisakte toegelaten is mag in geen enkel geval storend zijn voor het uitzicht van het gebouw of voor diegenen die het bewonen.

Het is toegelaten op de deuren van de privatieven een plaat aan te brengen die naam van de gebruikers van het privaat aangeeft.

In de ingang zal iedereen beschikken over een brievenbus waarop vermeld staat : naam en beroep van de titularis, de verdieping waarop het eigendom door hem bewoond zich bevindt, en het nummer van de bus.

ARTIKEL 4

Het houden van dieren is verboden.

De gebruikers van de residentie mogen ten titel van eenvoudige en loutere gedoogzaamheid, in de residentie honden, katten en/of vogels houden.

Hindert een dier de andere bewoners door lawaai, geur, agressie, bevuiling of anderszins dan zal de gedoogzaamheid kunnen ingetrokken worden voor het betrokken dier bij besluit van een algemene vergadering beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5

Iedere bewoner moet er voor zorgen dat het water tot het schoonmaken van de vensters niet de voorgevel of schermen bevuilt of de gebruikers van de lager liggende verdiepingen last berokkent.

ARTIKEL 6. MORALITEIT EN RUST

De mede-eigenaars of andere bewoners zullen steeds de residentie moeten bewonen volgens het juridisch begrip van de goede huisvader. Zij zullen erover waken dat de rust van de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun toedoen of door toedoen van leden van hun familie, van hun dienstboden, hun bezoekers of hun dieren.

De mede-eigenaars mogen geen enkel abnormaal lawaai maken of lagen maken en geen werken uitvoeren van welke aard ook die schaden aan de solidariteit binnen het gebouw of die de burens hinderen.

Het gebruik van elektrische motoren is nochtans toegelaten voor huishoudelijk apparaten en voor de verwarming.

Indien er in de residentie gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen veroorzaken dan moeten deze apparaten voorzien zijn van een uitrusting die deze storingen wegneemt of ze derwijze vermindert dat zij geen nadelige invloed hebben op de radio- of TV-ontvangst.

Het gebruik van radio, televisie, audio- of video-installaties en muziekinstrumenten zal derwijze geregeld worden dat het geen last berokkent aan de andere bewoners.

Vanaf elf uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en elk geluid verboden.

Een piano moet altijd voorzien zijn van een dempingspedaal of omgeven zijn door geluidsisolerende materialen en geplaatst op vilt of dergelijke om gedeempt te spelen; een schrijfmachine zal van het geluidsarme type zijn en geplaatst op een vilt.

De lift is toegankelijk voor de eigenaars en huurders van de appartementen van de residentie en voor hun bezoekers. De lift is verboden voor niet vergezelde kinderen.

Het eventueel in de lift uitgehangen reglement is bindend voor alle gebruikers. Ieder staat daaromtrent in voor zijn bezoekers, huurders, aangestelden en leveranciers.

De eigenaars en bewoners zijn gehouden zich over het algemeen te gedragen voor alles wat niet voorzien is in onderhavig reglement naar de gewoonten vastgesteld voor de goed beheerde woningen.

ARTIKEL 7. TELEFOON – BRANDBEVEILIGING – VEILIGHEID.

a) De kosten van aansluiting op het telefoonnet zijn geheel ten laste van de eigenaars of huurder die een abonnement nemen. Indien het plaatsen van private toestellen het leggen van telefoondraden in de gemeenschappelijke delen van de residentie noodzakelijk maakt, zal het ontwerp voorafgaandelijk aan de syndicus dienen voorgelegd te worden en door hem goedgekeurd. Het belsysteem van de telefoon zal derwijze moeten geplaatst worden dat het de bewoners van de naburige eigendommen geen last berokkent.

b) Met het oog op de brandbeveiliging is het de bewoners verboden :

1. in hun privatieven enig gebruik te maken van gas, noch voor het koken, noch voor de verwarming, verlichting of anderszins. De winkel evenwel heeft recht op aansluiting en gebruik van aardgas.

2. de convectoren der verwarming af te dekken hoe dan ook. De veiligheidsvoorschriften op het toestel aangebracht dienen strikt te worden nageleefd.

c) Het is verboden waar dan ook in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende producten binnen te brengen of op te slaan.