

STATUTEN “RESIDENTIE JUSTITIA”

door : BV DELAL INVEST

Referentie dossier: CB/17096-028

Op vandaag **tweeëntwintig juli tweeduizend en éenentwintig**,
Voor mij, **Hendrik DEBUCQUOY**, notaris met standplaats te Diksmuide,

ZIJN GEKOMEN

De besloten vennootschap “**DELAL INVEST**” met zetel te 8200 Brugge (Sint-Andries), Karel Custisstraat 12, met ondernemingsnummer BE – 0848.142.957 RPR Brugge. Deze vennootschap is opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Hendrik Debucquoy te Diksmuide, op 10 augustus 2012, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 31 augustus 2012 onder nummer 0149040. De statuten werden sindsdien nog niet gewijzigd. Deze vennootschap wordt hier vertegenwoordigd krachtens artikel 15 van haar statuten door haar (niet-statutaire en tevens enige) zaakvoerder, de heer **PRINGIER Patrick Philippe Edith**, geboren te Brugge op 13 april 1974, met rijksregister nummer 74.04.13-069.56, wonende 8200 Brugge (Sint-Andries), Karel Custisstraat 12, daartoe benoemd in de buitengewone algemene vergadering gehouden onmiddellijk gehouden na de oprichting van de vennootschap en er samen mee gepubliceerd zoals voormeld.

Eigenares van de grond, hierna ook “grondeigenaar” genoemd

INHOUDSTAFEL

I. JURIDISCH KADER	1
A. <u>BESTAANDE TOESTAND</u>	1
B. <u>CREATIE VAN DE MEDE-EIGENDOM</u>	7
II. STATUTEN	8
A. <u>BASISAKTE</u>	8
I. <u>BESCHRIJVING VAN HET GRONDOPPERVLAK</u>	8
II. <u>BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN</u>	8
III. <u>BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS</u>	9
IV. <u>BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN</u>	12
B. <u>REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM</u>	13
I. <u>RECHTEN EN Plichten VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN</u>	13
II. <u>RECHTEN EN Plichten VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN</u>	18
III. <u>CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN</u>	20
IV. <u>VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS</u>	23
V. <u>VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW</u>	25
VI. <u>ONTBINDING EN VEREFFENING</u>	26
I. <u>DIVERSE BEPALINGEN</u>	27

I. JURIDISCH KADER

A. BESTAANDE TOESTAND

De vennootschap “DELAL INVEST”, hiervoor vermeld verklaart eigenaar te zijn van het volgende onroerend goed:

1° Beschrijving van het onroerend goed

Stad Gent, derde afdeling

Een handelspand met aanhorigheden en grond, gelegen langs het **Koophandelsplein 1/5**, volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel kadastraal gekend onder de sectie C, nummer 906A, voor een oppervlakte van tweehonderd vijftwintig vierkante

meter (225 m²), en thans op het kadaster gekend onder dezelfde **sectie C, nummer 906A P0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt zeventuizend negenhonderdzevenendertig euro (€ 7.937,00).

2° Oorsprong van eigendom

Het hierboven beschreven onroerend goed, behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Philippe CARON en zijn echtgenote mevrouw Madeleine MASSON, door aankoop bij akte verleden voor notaris VAN ZANDVOORDE te Gent op 12 december 1919.

Voorname heer Philippe CARON is overleden te Gent op 7 november 1944. Zijn nalatenschap, waaronder zijn gerechtigdheden in het hierboven beschreven onroerend goed, is daarbij toegekomen aan zijn vier kinderen CARON: 1) Suzanne, 2) Gustave, 3) Jean, en 4) Albert, onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik, toekomende aan zijn overlevende echtgenote, voornoemde mevrouw Madeleine Masson.

Bij akte verleden voor notaris Marc VANDER EECKEN te Gent op 2 februari 1946, werd het hierboven beschreven onroerend goed toebedeeld aan mevrouw Madeleine MASSON voor het vruchtgebruik en aan voornoemde heer Gustave CARON, voor de naakte eigendom.

Voorname mevrouw Masson is overleden te Gent op 12 oktober 1963, waardoor haar vruchtgebruik is uitgedoofd en de heer Gustave CARON volle eigenaar is geworden van het hierboven beschreven onroerend goed.

De heer Gustave Désiré CARON, te Gent, is overleden te Gent op 9 januari 1991. Zijn nalatenschap, waaronder het hierboven beschreven onroerend goed, is daarbij toegekomen aan zijn zeven kinderen CARON: 1) Philippe, te Destelbergen, 2) Michèle, 3) Monique, 4) François, te Sint Niklaas, 5) Pierre, te Zomergem 6) Guy, te Great Falls (Virginia), en 7) Marie-Line, voor samen drie vierden (3/4) in blote eigendom, en aan zijn echtgenote, mevrouw Monique VANDERNOOT, voor één vierde (1/4) in volle eigendom en drie vierden (3/4) in vruchtgebruik, krachtens de contractuele erfstelling vervat in hun huwelijkscontract verleden voor notaris Raymond GEERSSENS te Gent op 6 mei 1942.

Bij akte verleden voor notaris Eric DE STAERCKE, te Gent, op 22 maart 1996 (overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 16 april 1996, boek 5139 nummer 10), heeft mevrouw Monique VANDERNOOT haar voormelde gerechtigdheden in vruchtgebruik omgezet in een levenslange lijfrente en hebben de 7 voornoemde kinderen van de heer Gustave CARON en mevrouw Monique VANDERNOOT de onroerende goederen van de nalatenschap van hun vader, onder elkaar verdeeld, waarbij onder meer het hierboven beschreven onroerend goed werd toebedeeld aan voornoemde vrouwen Michèle, Monique en Marie-Line CARON, elk voor een onverdeeld derde deel.

Bij akte houdende afstand-verdeling verleden voor notaris Eric DE STAERCKE, te Gent, op 14 mei 1997 (overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 24 juni 1997, boek 5527 nummer 26), heeft mevrouw Michèle CARON haar onverdeeld derde deel in het hierboven beschreven onroerend goed toebedeeld aan Monique en Marie-Line CARON, elk voor de helft, zodat het hierboven beschreven onroerend goed sindsdien toebehoort aan voornoemde mevrouw Monique en Marie-Line CARON, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom.

Bij akte verkoop verleden voor notaris Hendrik DEBUCQUOY, te Diksmuide, op 06 september 2018 (overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid te Gent, formaliteit 67-T-12/09/2018-13408), hebben voornoemde vrouwen Monique en Marie-Line CARON, voorschreven goed verkocht aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'DELAL INVEST', te Brugge (Sint-Andries)

3° Gebruikstoestand

De comparanten verklaren dat het hierboven beschreven perceel vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

4° Erfdienstbaarheden – bijzondere voorwaarden uit vorige akten

1. Alle toekomstige eigenaars van het hierboven beschreven grondoppervlak, en alle toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, en zijn ertoe gehouden deze na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan al hun rechtverkrijgenden.

De comparanten verklaren dat in de laatst overgeschreven *eigendomstitel* verleden voor notaris Hendrik Debucquoy te Diksmuide op 06 september 2018 (hierboven aangehaald onder OORSPRONG VAN EIGENDOM), letterlijk het volgende staat vermeld.

“De verkopers verwijzen naar een akte verleden voor Meester Paul VAN ZANTVOORDE, destijds notaris te Gent, op 12 december 1919, waarbij het hierboven beschreven onroerend goed werd verkocht aan de heer Philippe Gustave CARON, en waarin letterlijk het volgende staat vermeld:

“Condition spéciale

Toutes les contestations qui pourraient surgir entre les vendeurs et les acquéreurs au sujet de la division ou la délimitation des biens, seront soumises à l'arbitrage du géomètre auteur du plan ci-annexée. Celui-ci jugera en amiable compositeur, sans devoir observer des formalités de procédure. Les décisions seront souverains, non susceptibles d'opposition ni d'appel, et les frais de son intervention seront supportés par la partie dont les prétentions auront été reconnues se fondées. ”

Het aangehechte metingsplan waarnaar wordt verwezen werd opgemaakt door landmeter-expert Ernest DE WEERDT.”

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn en niet gewijzigd werden door enig besluit van de bevoegde overheid, worden alle mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht in het gebouw in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen dienaangaande, en dienen zij deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden.

2. De comparanten verklaren voor het overige *zelf geen* erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het hierboven beschreven onroerend goed, en evenmin weet te hebben van *andere erfdienstbaarheden ontstaan door verjaring, door bestemming van de huisvader, of toegestaan door vorige eigenaars*, behoudens diegene hierna vermeld, en diegene voortvloeiend uit de hierna vermelde stedenbouwkundige vergunning.

5° Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

• Ondergetekende notaris vermeldt en informeert met toepassing van **artikel 5.2.1** Besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 (hierna “Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening” genoemd), zoals eveneens blijkt uit het hierna vermelde stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Stad Gent op 15 juli 2021, hetzij ten hoogste één jaar voor de datum van de akte:

1° dat voor de eventuele stedenbouwkundige vergunningen die in het verleden zouden zijn afgeleverd, verwezen wordt naar het hierna vermelde stedenbouwkundig uittreksel. Constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 worden onweerlegbaar vermoed vergund te zijn, en constructies opgericht na deze datum doch vóór de inwerkingtreding van het eerste gewestplan, worden weerlegbaar vermoed vergund te zijn.

De stad Gent laat weten en alhier letterlijk overgenomen:

“Wat de eerste en tweede verdieping:

Volgens de bevolkingsgegevens is er één appartement op de eerste verdieping en zijn er twee appartementen op de tweede verdieping.

Er is geen bouw- of stedenbouwkundige of omgevingsvergunning verleend voor de inrichting van deze 3 woonegelegenheden.

Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een expliciet vergunde toestand.

Op basis van de inschrijvingen in het bevolkingsregister kan echter wel geconcludeerd worden dat deze 3 woongelegenheden in het pand aanwezig zijn sinds 1969 -1971.

Op dat ogenblik was het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw nog niet vergunningsplichtig.

Volgens artikel 4.2.14 § 2 van het VCRO bestaat er voor dit gedeelte van het pand (dus eerste en tweede verdieping) met 3 woonentiteiten een vermoeden van vergunning

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding (1977) van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Wij hebben geen informatie inzake een proces-verbaal, noch inzake een anoniem bezwaarschrift.

We kunnen dus concluderen dat het pand met 3 woonentiteiten als vergund geacht kan worden beschouwd, gelet op het vermoeden van vergunning.

Wat betreft de derde verdieping:

Hier zijn 3 woonentiteiten gevestigd. Hiervoor werd een bouwvergunning verleend op 7 augustus 1967 (Litt. K-32-67) voor het verbouwen van de voorgevel op de beneden verdieping en het optrekken van een derde bovenverdieping, dienstig voor 3 appartementen.”

De comparanten verklaren dat op dit ogenblik geen (nog niet vervallen) stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor werken die nog moeten worden aangevangen of reeds begonnen zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is Origineel Gewestplan Gentse Kanaalzone 14/09/1977 woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde.

Extra informatie over de bestemming:

Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

In de gebieden en plaatsen met culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud (artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewest plannen en de gewestplannen).

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1. tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De comparanten verklaren dat zij geen weet hebben van mogelijke bouw misdrijven of opgelegde herstelmaatregelen betreffende het hierboven beschreven onroerend goed.

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeepsrecht, noch in een gebied dat afgebakend is als gebied waar het recht van voorkoop geldt bedoeld in artikel 34 van het Vlaams Decreet betreffende complexe projecten van 25 april 2014.

5° dat er bij ontstentenis van definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan geen planbatenheffing verschuldigd is.

6° dat er voor het hierboven beschreven onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

7° dat er geen as-buultattest uitgereikt en gevalideerd is.

8° dat het hierboven beschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

- De comparanten verklaren een stedenbouwkundig uittreksel van ten hoogste één jaar oud te hebben ontvangen, en ontslaan ondergetekende notaris ervan dat stedenbouwkundig uittreksel aan deze akte te hechten of de inhoud ervan in deze akte letterlijk over te nemen.

- Partijen erkennen een kopie te hebben ontvangen van het schrijven van de Stad Gent gedateerd op 15 juli 2017, met inlichtingen in verband met het hierboven beschreven onroerend goed en ontslaan ondergetekende notaris ervan dit schrijven aan deze akte te hechten of de inhoud in deze akte letterlijk over te nemen.

In dit voormeld stedenbouwkundig uittreksel wordt, behoudens hetgeen hierboven reeds vermeld, nog het volgende vermeld:

- *De volgende informatie is in het register opgenomen. Functie van het gebouw: Handel, horeca, kantoor ... Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962? Zo ja, dan bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd. Ja. Datum van opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister 30/06/2011*

- Dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd:

Overzicht van de stedenbouwkundige vergunningen zoals gekend bij de Stad Gent vanaf 1962 tot nu. De vergunningen worden chronologisch weergegeven. Je kan een vergunning opvragen of inkijken bij het stadsarchief.

Dossier OMV_2019105176

Aanvraag omgevingsproject

Beslissing 31 oktober 2019 - Voorwaardelijk vergund - College van burgemeester en schepenen

Behandelende overheid College van burgemeester en schepenen
publiciteitsinrichting

Dossier OMV_2019000570

Melding stedenbouwkundige handelingen en exploitatie van ingedeelde inrichting of activiteit

Beslissing 24 januari 2019 - Aktename - College van burgemeester en schepenen

Behandelende overheid College van burgemeester en schepenen
het verbouwen van een handelszaak

Dossier 1994/245

ASTVEROS

Beslissing 12 juli 1994 - Vergunning - College

Behandelende overheid College
de verbouwing van een winkelpand

Dossier Litt. K-32-67

ASTVEROS

Beslissing 7 augustus 1967 - Vergunning - College

Behandelende overheid College
het verbouwen van de voorgevel op de benedenverdieping en het optrekken van een derde bovenverdieping dienstig voor 3 appartementen

Dossier KW K-4-67

ASTVEROS

Beslissing 3 april 1967 - Vergunning - College

Behandelende overheid College
het verbouwen van de winkelpui en het uitvoeren van binnenaanpassingen op de benedenverdieping

Dossier Litt. K-56-66

ASTVEROS

Beslissing 16 januari 1967 - Weigering - College

Behandelende overheid College

derde dubbel
blad

opbouwen derde bovenverdieping en het uitvoeren van kleine aanpassingen beneden
– Het goed is gelegen: Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan – Afbakening grootstedelijk gebied Gent 16/12/2005 Bestemming(en) van het perceel: maar niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd

- Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van comparanten op **artikel 4.2.1.** van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling legt een vergunningsverplichting op voor het bouwen, afbreken, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een constructie, voor het ontbossen, voor het vellen van hoogstammige bomen, voor het aanbrengen van aanmerkelijke reliëfwijzigingen, voor het opslaan van materiaal of afval, voor het parkeren van voertuigen, voor het plaatsen van verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, voor bepaalde functiewijzigingen van het bebouwd onroerend goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal wooneenheden, en voor het aanleggen van recreatieve terreinen.

6° Bodemdecreet

- Nadat de instrumenterende notaris aan comparant beknopt kennis heeft gegeven van de door de Vlaamse regering vastgestelde lijst van risico-inrichtingen (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming), heeft hiervoor genoemde vennootschap DELAL INVEST verklaard dat er op/in het hoger beschreven onroerend goed bij haar weten geen dergelijke inrichting gevestigd is of was, zodat het hierboven beschreven perceel geen risicogrond is in de zin van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna Bodemdecreet genoemd) en aldus geen voorafgaand oriënterend bodemonderzoek, zoals bedoeld in artikel 102 dat decreet, noodzakelijk was.

Met betrekking tot het hierboven beschreven onroerend goed door de OVAM één bodemattest afgeleverd op 11 juni 2021, in overeenstemming met artikel 101 paragraaf 1 van het Bodemdecreet. De inhoud van dit attest luidt : “Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister; 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS; De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is; 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT; Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt; 2.3 BJKOMENDE ADVIEZEN EN/OFF BEPALINGEN; Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden; Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten; 3 OPMERKINGEN; 1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest; 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>; 3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens”. De comparant verklaart daarvan een kopie te hebben ontvangen.

- De comparant wordt erop gewezen dat voormeld bodemattest geen zekerheid geeft dat het hierboven beschreven onroerend goed niet is aangetast door bodemverontreiniging en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zouden zijn.

- De comparant verklaart met betrekking tot het hierboven beschreven onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de eventuele kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

7° Overstromingsgebied

Ondergetekende notaris vermeldt bij toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven beschreven onroerend goed, blijkens de gegevens verstrekt op internetsite www.waterinfo.be:

- **niet** gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- **niet** gelegen is binnen de grenzen van een risicozone voor overstromingen in de zin van artikel 129 § 4 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen, zijnde een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden.

8° Onroerend erfgoed

- De comparant verklaart dat zij geen kennis heeft van enige voorlopige of definitieve bescherming van de hierboven beschreven onroerende goederen als monument, stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap, archeologische site, duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

- De comparanten verklaren verder dat het hierboven beschreven onroerend goed niet werd opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken zoals bedoeld in artikel 4.1.11 van het Onroerend Erfgoeddecreet), **doch wel in de inventaris archeologische zones** gelet op de ligging in de **'Historische Stadskern van Gent'**, zoals tevens blijkt uit de gegevens verstrekt op internetsite <https://geo.onroenderfgoed.be>, die doorverwijst naar de inventaris van bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11888>), en in **de inventaris bouwkundig erfgoed als 'Neoclassicistische stadswoning'**, (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/73797>) ingevolge waarvan de verkrijger ertoe gehouden is de rechtsgevolgen na te leven zoals bepaald in hoofdstuk 4 van het Onroerend Erfgoeddecreet. De comparanten verklaren een kopie te hebben ontvangen van de tekst van Hoofdstuk 4 (Inventarissen) het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (betreffende de Rechtsgevolgen van de opname in deze inventaris), alsook een out print van alle informatie die in dit verband digitaal ter beschikking wordt gesteld op website <https://geo.onroenderfgoed.be>.

B. CREATIE VAN DE MEDE-EIGENDOM

1° Juridisch statuut van mede-eigendom

De comparanten hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil om de grond, samen met de daarop gebouwde constructies die de naam "**Residentie Justitia**" zullen dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Daardoor wordt het gebouw opgesplitst in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- een privaatief deel;
 - een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond die hierboven werd beschreven onder punt 1 met de titel "Beschrijving van het onroerend goed".
- Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

Op de gemeenschappelijke delen oefent de titularis de rechten uit als mede-eigenaar, zoals voorzien in het hoger aangehaalde artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, behalve de beperkingen hierna.

2° Rechtspersoonlijkheid

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie,

en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt.

De vereniging draagt dan de benaming “Vereniging van Mede-Eigenaars Residentie Justitia”, met zetel in het gebouw, en met de bevoegdheden zoals hierna uiteengezet in het Reglement van Mede-eigendom.

3° Erfdienstbaarheden voortvloeiend uit de mede-eigendom

Door het onderwerpen van het hierboven beschreven onroerend goed aan het juridisch statuut van mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende privatieve kavels die hierna meer uitvoerig worden omschreven.

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

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden gesubrogeerd in al deze rechten en verplichtingen, behoudens het recht de enen in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten, die hiervoor geen vrijwaring verschuldigd zijn.

II. STATUTEN

A. BASISAKTE

I. BESCHRIJVING VAN HET GRONDOPPERVLAK

Het gebouw “Residentie Justitia” wordt opgericht op het grondoppervlak hierboven beschreven onder I. Juridisch kader, A. Bestaande toestand, 1° Beschrijving van het onroerend goed.

II. BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling en kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) en toebedeeld/verbonden aan de privatieve kavels rekening houdende met hun respectievelijke waarde, die werd bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakten, de bestemming, en de ligging van de privatieve kavel, op grond van het **met redenen omkleed verslag** dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door landmeters “De Seranno Landmeters” bv, te 9340 Lede, gedagtekend op 15 juni 2021, en waarvan een exemplaar aan deze akte zal gehecht worden, doch er niet mee wordt overgeschreven:

Handelsruimte	Kavel 1	1	463
Appartement	Kavel 2	2	193
Appartement	Kavel 3	3	106
Appartement	Kavel 4	4	72
Appartement	Kavel 5	5	65
Appartement	Kavel 6	5 A	59

Appartement	Kavel 7	5 B	42
TOTAAL			1000

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels zou zijn, inzonderheid ten gevolge van veranderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of ten gevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze in de basisakte is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden tenzij bij beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals hierna bepaald.

Overeenkomstig artikel 577-9 §6 1° van het Burgerlijk Wetboek kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

III. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

1° Omschrijving begrip kavels

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

2° Toelichting bij de beschrijving van de kavels

Zoals blijkt uit de aan deze statuten gehechte metingsplannen van 15 juni 2021, van de Serrano Landmeters, te 9340 Lede, Poortendriesstraat 5, bestaat "Residentie Justitia" uit de volgende privatieven: één handelsruimte met kelder en technische ruimte en zes woongelegenheden, met referentnummer afbakeningsplan 44803/10100.

3° Opsomming privatieve kavels

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels, waaraan de hierna beschreven onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen onlosmakelijk worden verbonden:.

a) De ondergrondse verdieping bevat:

- **Vier kelderruimtes en een zone voor het ventilatiesysteem, aangeduid op het plan van de kelderverdieping.**

Elke kelder bevat in privatieve en exclusieve eigendom telkens de kelder zelf met zijn toegangsdeur en private trap. Alle kelders vormen **een onafscheidbaar geheel met de handelsruimte** waaraan zij aanbedeeld worden. Zij zullen derhalve geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen (1.000-sten) bekomen.

Deze privatieven staan afgebeeld als kavel 1 in gele kleur op het grondplan, opgemaakt door mevrouw Sarah Dessarano, landmeter-expert, te Lede op 07 juli 2021.

Dientengevolge zullen aan andere appartementen geen bergingen worden toebedeeld.

b) De gelijkvloerse verdieping bevat:

De handelsruimte genummerd "Kavel 1" of Handelsplein 1 (hoofdzakelijk), bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- **in de kelderverdieping:** vier kelderruimtes en een zone voor het ventilatiesysteem en private trap, zoals hierboven beschreven onder rubriek "ondergrondse verdieping".
- **op het gelijkvloers** het handelspand zelf met private trap naar de kelder.
- **het niveau van de tussenverdieping:** de technische ruimte zelf (boven de gemeenschappelijke hall)

Deze privatieven staan afgebeeld als kavel 1 in gele kleur op het grondplan, opgemaakt door mevrouw Sarah Dessarano, landmeter-expert, te Lede op 07 juli 2021.

c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: vierhonderd drieënzestig/duizendsten (463/1000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond van "Residentie Justitia".

De handelsruimte is op het kadaster gekend onder nummer **906 B P0001**

d) De eerste verdieping bevat:

Het appartement genummerd “Kavel 2” of Handelsplein 2 gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, bevattende:

a) *in...privatieve en uitsluitende eigendom*: inkomhal, toilet, berging, leeshoek, eetplaats, zithoek, open keuken, 2 slaapkamers en 3 badkamers, trap naar mezzanine.
▪ op het niveau van de mezzanine, bevattende: bureau en slaapkamer, trap naar eerste verdieping

Deze privatieven staan afgebeeld als kavel 2 in groene kleur op het grondplan, opgemaakt door mevrouw Sarah Dessarano, landmeter-expert, te Lede op 07 juli 2021.

b) *in exclusief en eeuwigdurend genot*: het aanpalend terras

c) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd drieënnegentig/duizendsten (193/1000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond van “Residentie Justitia”.

Het appartement is op het kadaster gekend onder nummer **906 B P0002**

e) De tweede verdieping bevat:

Het appartement genummerd “Kavel 3” of Handelsplein 3 gelegen aan de rechterkant komende uit de lift, bevattende:

a) *in...privatieve en uitsluitende eigendom*: inkomhal, trap naar niveau, 2 toiletten, berging, eetplaats, zithoek, open keuken, 2 badkamers en 2 slaapkamers.

Deze privatieven staan afgebeeld als kavel 3 in rode kleur op het grondplan, opgemaakt door mevrouw Sarah Dessarano, landmeter-expert, te Lede op 07 juli 2021.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd en zes/duizendsten (106/1000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond van “Residentie Justitia”.

Het appartement is op het kadaster gekend onder nummer **906 B P0003**

Het appartement genummerd “Kavel 4” of Handelsplein 4 gelegen aan de linkerkant komende uit de lift, bevattende:

a) *in...privatieve en uitsluitende eigendom*: inkomhal, toilet, berging, eetplaats, zithoek, open keuken, badkamer en slaapkamer.

Deze privatieven staan afgebeeld als kavel 4 in blauwe kleur op het grondplan, opgemaakt door mevrouw Sarah Dessarano, landmeter-expert, te Lede op 07 juli 2021.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tweeënzeventig/duizendsten (72/1000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond van “Residentie Justitia”.

Het appartement is op het kadaster gekend onder nummer **906 B P0004**

f) De derde verdieping bevat:

Het appartement genummerd “Kavel 5” of Handelsplein 5 gelegen aan de rechterkant komende uit de lift, bevattende:

a) *in...privatieve en uitsluitende eigendom*: inkomhal, toilet, eetplaats, zithoek, open keuken, badkamer, dressing en slaapkamer.

Deze privatieven staan afgebeeld als kavel 5 in groene kleur op het grondplan, opgemaakt door mevrouw Sarah Dessarano, landmeter-expert, te Lede op 07 juli 2021.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfenzeventig/duizendsten (65/1000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond van “Residentie Justitia”.

Het appartement is op het kadaster gekend onder nummer **906 B P0005**

Het appartement genummerd “Kavel 6” of Handelsplein 5A gelegen in het midden tussen kavel 5 en kavel 7, bevattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkomhal, toilet, eetplaats, zithoek, open keuken, badkamer en slaapkamer.

Deze privatieven staan afgebeeld als kavel 6 in rode kleur op het grondplan, opgemaakt door mevrouw Sarah Dessarano, landmeter-expert, te Lede op 07 juli 2021.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: negenenvijftig/duizendsten (59/1000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond van "Residentie Justitia".

Het appartement is op het kadaster gekend onder nummer **906 B P0006**

Het appartement genummerd "Kavel 7" of Handelsplein 5B gelegen aan de linkerkant komende uit de lift, bevattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: inkomhal, toilet, eetplaats, zithoek, open keuken, badkamer, dressing en slaapkamer.

Deze privatieven staan afgebeeld als kavel 7 in blauwe kleur op het grondplan, opgemaakt door mevrouw Sarah Dessarano, landmeter-expert, te Lede op 07 juli 2021.

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tweeënveertig/duizendsten (42/1000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond van "Residentie Justitia".

Het appartement is op het kadaster gekend onder nummer **906 B P0007**

4° Onderdelen van de privatieve kavels

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

a) binnen de kavel

- de vloeren met chape, de isolerende dekvloeren, de tegelvloeren en andere vloerbekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met pleister;
- de vensters waaronder het raam, het glaswerk;
- de elektrische installatie;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding van het terras;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire-, elektrische- en telefooninstallaties van elke kavel;
- de televisie-of netwerkaansluitingen, tot aan de aftakdoos;
- de individuele verwarmingsinstallaties en installaties voor de productie van warm water;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van videofoon en/of parlofoon en deuropener;
- het hang- en sluitwerk
- de keukeninstallatie
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) buiten de kavel

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- de luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privatieve kavel; behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

IV. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1° Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

a) De kelderverdieping bevat:

De trap naast het ventilatielokaal en die toegang geeft naar het tellerlokaal voor gas, water, elektriciteit en distributie en afvalberging, drie technische ruimtes, verloren ruimte, achter het ventilatielokaal 2 verloren ruimtes die niet toegankelijk zijn, de schacht van de lift, de eventuele brandblussers met haspel, leidingen van alle aard.

b) De gelijkvloerse verdieping bevat:

Gemeenschappelijke inkom van het hoofdgebouw voor de appartementen, parlofooninrichting en eventuele videofooninrichting, trapzaal met trap, lift met liftkoker, schacht, brandhaspel, afvoer, aanvoer en leidingen van alle aard, berging.

c) De eerste tot en met de tweede verdieping bevatten:

Lift met liftkoker, schacht, trapzaal met trap.

d) De derde verdieping bevat:

Lift met liftkoker, schacht, trapzaal met trap, berging, trap die toegang verleent tot het platte dak van het appartementsgebouw.

2° Genotsrecht van de gemeenschappelijke delen

a) zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

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

- de grond en de ondergrond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en afvoerputten, septische putten, toezichtspuiten, ...
- de gang tussen de kelders
- alle keermuren
- de bekleding en versiering van de gevels
- de gemeenschappelijke inkom
- de trap- en trappenhall
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen)
- het dak met zijn bedekking
- alle buizenschachten, verluchtingskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden;
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een eigen centrale verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaat deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een

privatieve kavel die tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen

- de gebeurlijke waterpompen;
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;
- de gemeenschappelijke meterruimte met alle aanhorigheden in de ondergrondse verdieping
- het plafondluik (met de ladder) die toegang verschaft tot het plat dak;
- de videofooninstallatie of de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

b) gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot

Niettegenstaande ze in onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, dienen de hierna vermelde gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van de hierna bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke delen. Voor de verdeling van de lasten van deze gemeenschappelijke delen wordt verwezen naar hetgeen hierna onder Artikel 19 van deze statuten wordt uiteengezet.

- De berging op het derde verdieping waarvan het exclusief gebruik en genot toekomt aan de eigenaars (of gebruikers) van de appartementen op de derde verdieping, met uitsluiting van de eigenaars of gebruikers van de privatieven op de andere verdiepingen, aan wie het verboden is gebruik te maken van deze berging.
- De gemeenschappelijke inkom, trap- en traphal, en de lift- en de liftkoker, waarvan het exclusief gebruik en genot toekomt aan de eigenaars (of gebruikers) van de appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping, met uitsluiting van de eigenaars (of gebruikers) van de handelsruimte (Kavel 1, Koophandelsplein 1), die enkel occasioneel toegang krijgt tot de trappenhal en trap die leidt naar tot het tellerlokaal/afvalberging in de kelderverdieping, voor opname van de tellers.
- de ruwbouw van het terras, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk, die uitsluitend tot gebruik en genot dienen van het appartement Kavel 2, Koophandelsplein 2, waaraan ze onlosmakelijk verbonden zijn als ondeelbaar accessorium, zoals tevens werd vermeld in de beschrijving van deze privatieven.

B. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

I. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 1. Algemeen

De eigenaars 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 2. Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden, en dienen – voor zover wettelijk vereist – vooraf de nodige vergunningen worden bekomen.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, behalve wanneer de splitsing geschiedt op verzoek van de bouwheer.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen van buitenaf of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw 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.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen worden opgehangen of staan die van buitenaf zichtbaar zijn en die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was opgehangen aan de balustrade van een terras langs de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen van buitenaf zichtbare (schotel)antennes, installaties voor air-conditioning, warmtepompen, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst (tenzij mits toelating van de vereniging van mede-eigenaars, beslissend met gewone meerderheid van stemmen).

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.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede 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.

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. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor zonneblinden en zonneschermen, en het uitzicht van gordijnen, die wit moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen dienen wit gevoerd te zijn.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels

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 gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het ereloon van de architect en de vergoeding voor de syndicus zijn ten laste van de eigenaar van de privatieve kavel.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na ontvangst door de syndicus van dit advies; 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.

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 laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik/bestemming

a) de gelijkvloerse verdieping

De privatieve kavel op het gelijkvloers mag zonder toestemming van de vereniging van mede-eigenaars of van de andere mede-eigenaars – onder voorbehoud van het bekomen van de desgevallend vereiste administratieve, milieutechnische en stedenbouwkundige vergunningen – gebruikt worden als woning, kantoor, luxewinkels met uitstalraam voor het uitoefenen van een vrij beroep voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren,
- drank- en eetgelegenheden met verbruikzaal, dag- en nachtrestaurant (inclusief tearoom en frituur), en in het algemeen, elke handel die storende geuren verspreidt.
- jeugdhuis, lunapark, dancing, night-club, privé-club, sex-shop of erotheek, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- nachtwinkel of elke handel die vierentwintig uur op vierentwintig geopend is.
- begrafenisondernemer
- tearoom, taverne, brasserie, restaurant en luxe-traiteurdienst

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten, mits het bekomen van de desgevallend vereiste administratieve, milieutechnische en stedenbouwkundige vergunningen:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen;
- burelen, bank-activiteit,
- openbare diensten en parastatale instellingen
- praktijken van artsen of paramedische beroepen

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om, mits het bekomen van de desgevallend vereiste administratieve, milieutechnische en stedenbouwkundige vergunningen, alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen, en om aan de binnenzijde van hun privatieve kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

b) De verdiepingen

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten mits het bekomen van de desgevallend vereiste administratieve, milieutechnische en stedenbouwkundige vergunningen, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

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.

De eigenaars moeten bij het 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 degene 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 elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

c) De kelders

Het is ten strengste verboden in de kelders benzine, olie of andere hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten op te stapelen. De eigenaars zijn verplicht hun privaatief in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus het privaatief mogen doen reinigen op kosten van de ingebreke blijvende eigenaar.

Artikel 6. Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder 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 7. Verhuring van een privatieve kavel

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in Artikel 6.

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 en van het reglement van interne orde is gehouden. Een afschrift van de statuten, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem kunnen worden tegengesteld, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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

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.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend, het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan, en dat hij zich ertoe verbonden heeft om de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde na te leven.

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

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

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 8. Overdracht van een privatieve kavel

Voor de regels toepasselijk inzake “Overdracht van een privatieve kavel” wordt verwezen naar de ter zake geldende wettelijke voorschriften, thans letterlijk luidend als volgt:

“Art. 577-11. § 1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte,

aan de nieuwe mede-eigenaar 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 uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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 en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

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

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

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie :

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 kapitaalinbreng 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 nieuwe mede-eigenaar.

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 gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng 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 een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende 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 geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

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

“**Art. 577-11/1.** Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.”

Artikel 9. Toegang tot een privatieve kavel

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 reglement van interne orde 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.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellings- of onderhoudswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve 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 privatieve kavel bevinden.

Artikel 10. Rechtsvorderingen

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

II. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 11. Algemene interpretatieregel

De eigenaars van privatieve kavels hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de

andere eigenaars verenigbaar is, tenzij anders in de statuten is bepaald, zoals hierboven - onder punt IV, 2°, b) - uiteengezet met betrekking tot de gemeenschappelijke delen die uitsluitend tot gebruik en genot dienen van bepaalde mede-eigenaars.

Deze statutaire afwijking wordt - overeenkomstig artikel 577-4 §1, derde lid, 1° van het Burgerlijk Wetboek - vermoed een erfdienstbaarheid te zijn (behoudens afwijkende clausule in het reglement van mede-eigendom), en heeft dus een zakelijk en eeuwigdurend karakter, onverminderd de bevoegdheid van de algemene vergadering om - overeenkomstig artikel 577-7 §1, 2°, e) van het Burgerlijk Wetboek - de exclusieve zakelijke gebruiksrechten van één mede-eigenaar op de gemene delen te wijzigen, op voorwaarde dat deze wijziging gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

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

Artikel 12. Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden getroffen, 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 gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 13. (Schotel)antennes en ontvangers - installatie air-conditioning

Het is de titularissen van privatieven niet toegelaten om schotel)antennes, installaties voor air-conditioning, warmtepompen, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, te plaatsen op het terras, het dak of op de gevels van het gebouw, tenzij mits toelating van de vereniging van mede-eigenaars, beslissend met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 14. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, 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.

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

Artikel 15. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere 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.

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 16. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

De aansprakelijkheid voortvloeiende uit de eigendom (artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt

verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar.

Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

III. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 17. Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer en administratie van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen, tenzij indien een mede-eigenaar hiervan door de wet is vrijgesteld. Voor de regels toepasselijk inzake “de gehoudenheid tot de kosten van procedures door of tegen de VME door of tegen een mede-eigenaar” wordt verwezen naar de ter zake geldende wettelijke voorschriften, thans vervat in artikel 577-9, §8 van het Burgerlijk Wetboek;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Wanneer de gemeenschappelijke lasten verhogen door de schuld of nalatigheid van één of meer eigenaars, valt de verhoging uitsluitend ten laste van de schuldige(n) of nalatige(n).

Artikel 18. Bijdrage in deze lasten.

Overeenkomstig artikel 577/2 §9 3^e alinea van het Burgerlijk Wetboek, draagt iedere mede-eigenaar in beginsel bij in de lasten van de mede-eigendom overeenkomstig de aandelen in de gemeenschappelijke delen die aan zijn privaatief/privatieven zijn verbonden, tenzij wanneer beslist wordt die lasten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben. Desgevallend kunnen de waarde en het nut als criteria ook gecombineerd worden.

Artikel 19. Verdeling van de lasten.

a) Algemene verdeelsleutel

Alle voornoemde gemeenschappelijke lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van “Residentie Justitia” worden verrekend in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij hierna of door een beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De administratiekosten worden betaald per eenheid en worden niet verrekend volgens de quotiteiten.

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 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 als de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

b) Bijzondere verdeelsleutel

Voor de hierna vermelde gemeenschappelijke delen wordt een bijzondere lastenverdeling bedongen, gezien deze tot het uitsluitend genot en gebruik dienen van slechts bepaalde mede-eigenaars, zoals hierboven uiteengezet onder “IV. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen, 2° Genotsrecht van de gemeenschappelijke delen”.

Overeenkomstig artikel 577-6 §6, 2^e alinea van het Burgerlijk Wetboek nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming van beslissingen van de algemene vergadering die op deze lasten betrekking hebben, op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt dan met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

a. Lasten van de lift

De eigenaar van de handelsruimte (Kavel 1, Koophandelsplein 1) dient *in die hoedanigheid* niet bij te dragen in de lasten van het onderhoud, reiniging, herstelling, vervanging of vernieuwing van de lift- en de liftkoker dienstig voor de appartementen in het appartementsgebouw, evenmin als in de kosten van verzekering van de lift en elektriciteit voor de motor (dit laatste enkel voor zover een afzonderlijke teller is geplaatst). Deze lasten zullen tussen alle overige mede-eigenaars van de appartementen in “Residentie Justitia” worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

b. Lasten van de gemeenschappelijke inkom, trap- en traphal van de appartementen

De eigenaar van de handelsruimte dient *in die hoedanigheid* niet bij te dragen in de lasten van het onderhoud, reiniging, herstelling, vervanging of vernieuwing van de gemeenschappelijke inkom, trap- en traphal, evenmin als in de kosten van het elektriciteitsverbruik van deze gemeenschappelijke delen. Hetzelfde geldt voor de videofooninstallatie of de parlofooninstallatie in verbinding met deze gemeenschappelijke inkom voor de appartementen, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik van de appartementen.

Al deze lasten zullen tussen alle overige mede-eigenaars van de appartementen in “Residentie Justitia” worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen. Deze vrijstellingsbepaling voor de handelsruimte geldt slechts voor zover de betrokken mede-eigenaars (gebruikers) geen gebruik maakt van deze gemeenschappelijke gedeelten (afgezien van het occasioneel gebruik voor het opmeten van de tellers in het tellerlokaal (in de kelderverdieping)).

De handelsruimte beschikt over een eigen privaatieve inkom. Alle kosten van onderhoud, herstel en vervanging van deze inkom vallen uitsluitend ten laste van dit privaatief.

c. Lasten van het terras

De eigenaar van het privaatief dat volgens de hierboven opgegeven beschrijving het uitsluitend genot heeft van het terras, dient ook alle kosten te dragen van onderhoud en herstelling van de eventuele bevoering van deze terrassen, evenals de kosten van verfraaiing. De overige kosten, zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid en voegwerk, vallen ten laste van de gemeenschap, die ook de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de terrasvloer dient te dragen. De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in verband met de fout-aansprakelijkheid blijven evenwel van toepassing.

d. Lasten van de kelderverdieping

De handelsruimte beschikt over een private trap naar de kelderverdieping, waardoor deze als enige toegang heeft tot de kelderverdieping. Derhalve vallen alle kosten van onderhoud, herstel en vervanging of vernieuwing van deze privaatieve trap, en kelderverdieping uitsluitend ten laste van dit privaatief.

e. Lasten betreffende de gevels

De lasten betreffende de voor- en achtergevel van het gebouw zijn ten laste en worden verrekend als volgt:

- de gevelwerken *boven* de handelsruimte, evenals de werken aan het terras, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk: tussen de mede-eigenaars van de

appartementen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- de gevelwerken *aan* de handelsruimte: zijn ten laste van de eigenaar van de handelsruimte. De eigenaar van de handelsruimte kan ten allen tijde zonder de toelating van de vereniging van de mede-eigenaars werken aan zijn gevel van de handelsruimte laten uitvoeren.

c) Deelverenigingen

Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het – overeenkomstig artikel 577-3, 4^e lid van het Burgerlijk Wetboek – mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er een of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van een of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen. Deze deelverenigingen kunnen – overeenkomstig artikel 577-5, §2, 4^e lid van het Burgerlijk Wetboek – maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt. 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 – overeenkomstig artikel 577-7 §3, 2^e alinea van het Burgerlijk Wetboek – door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 20. Werkkapitaal en reservekapitaal

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar voorwerp, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Als gevolg daarvan kan de vereniging geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

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 gemene delen, de beheerskosten, de uitgaven voor de huisbewaarder en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt door de algemene vergadering bepaald. Het bedrag van deze provisies zal vastgesteld worden door de jaarvergadering en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal betaald moeten worden voor de tiende dag van elke maand.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast. Indien de afrekening met een batig saldo afsluit, wordt dit saldo als toekomstig werkkapitaal gebruikt.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

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.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Artikel 21. Gedwongen inning

De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten. Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijftig euro wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loopt tevens van rechtswege en zonder andere ingebrekestelling dan voormelde, een interest op het verschuldigd bedrag gelijk aan de wettelijke interest verhoogd met vier procent.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, 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.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, 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 22. 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, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid 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.

IV. VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 23. Naam

De vereniging draagt de naam "**Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Justitia**". Alle documenten uitgaand van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik hierboven bepaald onder I. JURIDISCH KADER, B.,². Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Artikel 24. Duur

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen zoals hierna uiteengezet onder Artikel 33 en volgende van de statuten.

Artikel 25. Zetel

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw. Ze kiest daar woonst of op het kantoor van de syndicus.

Artikel 26. Voorwerp

De vereniging van mede-eigenaars heeft als voorwerp het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

Artikel 27. Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars heeft als voorwerp het behoud en het beheer van voorschreven gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponereerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Artikel 28. Gedeelde aansprakelijkheid van de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

Ingeval een rechtsovereenkomst wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

Artikel 29. Optreden in rechte - rechtsovereenkomsten

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en de verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld. Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

V. VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 30. Afsluiten verzekeringspolis

Alle risico's eigen aan een appartementsgebouw dienen door een collectieve verzekeringsovereenkomst, ook blokpolis genaamd, te worden verzekerd.

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

De verzekeringspolissen en dossiers worden nadien in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend rechtsgeldig beheerd, onderschreven en/of verlengd door de syndicus en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen bij een door haar aan te duiden maatschappij. Iedere mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

De premies van de verzekeringsovereenkomsten, die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven, zijn een gemeenschapslast die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe het respecteren ervan af te dwingen van iedere gebruiker waarmee hij een overeenkomst heeft. Hij zal ze bijgevolg tegenover deze gebruikers tegenstelbaar maken.

Iedere mede-eigenaar mag voor zijn eigen rekening een aanvullende verzekering onderschrijven op voorwaarde dat hij er de lasten en de premies van draagt;

Artikel 31. Verhoogde premie

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

Artikel 32. Aanwending uitgekeerd bedrag

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

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

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd, evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bruikbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoeding wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te

worden en wel volgens de voorafgaande ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privatieve gedeelten worden gedragen door de betrokken eigenaars.

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

VI. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 33. Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen *met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars* en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 34. Voortbestaan

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

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

Artikel 35. Vereffenaars

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

De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102 §1, en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 36. Afsluiting van de vereffening

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende tenminste vijf jaar moeten worden bewaard;
2. de maatregelen genomen voor de consignatie van gelden en waarden die aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

I. DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 37.

Artikel 38. Principe

De voorwaarde van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig wetten van 30 juni 1994 en 2 juni 2010 betreffende de mede-eigendom en volgens de plaatselijke gebruiken.

Artikel 39. Bewaring en uitdeling van tegenwoordig reglement

Onderhavig reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan. Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betrekkelijk een deel van het gebouw.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement van mede-eigendom en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

Artikel 40. Woonstkeuze

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de rechtbank van Eerste Aanleg te Gent; bij gebrek daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaat deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

Artikel 41. Vertaling

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

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Elke vertaling is vrij en alleen de originele Nederlandse tekst is rechtsgeldig.

Artikel 42. Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die zijn woonplaats of zijn maatschappelijke zetel buiten België heeft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden verzonden. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel, waarvan hij eigenaar is of was geweest.

(einde statuten)

SLOTBEPALINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt bij deze uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve enige inschrijving te moeten nemen uit welke hoofde ook.

Kosten basisakte

De kosten van deze basisakte zullen de eerste gemene last uitmaken. Deze last zal onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot de door hen gekochte privatieven. De betaling van de bijdrage geeft recht op één kopie van huidige akte. Een gelijkvormige uitgifte ervan zal overhandigd worden aan de syndicus van het gebouw om deel uit te maken van de archieven van de gemeenschap.

Recht op geschriften

Ondergetekende notaris verklaart dat het forfaitair recht op geschriften verschuldigd ingevolge onderhavige akte, vijftig (50) euro bedraagt.

Identiteitscontrole

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door artikel 139 van de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen-natuurlijke personen.

De partijen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in deze akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met deze vermelding.

Evenwichtige bedingen

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 tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen géén 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. Partijen verklaren verder dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

Ontwerp van de akte

De comparanten erkennen dat zij een ontwerp van onderhavige akte voorafgaandelijk dezer hebben ontvangen en dat zij deze mededeling als voldoende tijdig aanzien ook als zij minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer is gebeurd. De comparanten verklaren dat zij voorafgaandelijk dezer dit ontwerp hebben nagelezen.

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

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

WAARVAN AKTE

Verleden te Diksmuide, op het kantoor van ondergetekende notaris.

En na vervulling van alles wat hierboven staat hebben de comparanten samen met mij, notaris, deze akte getekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT