

Brief syndicus
opmaken

00957-006
model

BASIS AKTE

BASISAKTE
GARAGENCOMPLEX "TUINSTRAAT".

8820 Torhout, Tuinstraat

Het jaar tweeduizend.

Op achtentwintig april.

Voor ons, Meester **Christian RYCKAERT**, Notaris ter standplaats Torhout.

ZIJN VERSCHENEN :

1/ De Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**BETO**" met zetel gevestigd te 8820 Torhout, Revinzestraat 22.

Hebbende het identificatienummer 419.335.489 voor de toepassing van de Belasting op de Toegevoegde Waarde en ingeschreven in het handelsregister te Brugge, afdeling Oostende nummer 35.000.

Opgericht bij akte verleden door notaris Paul D'Hoore te Beerem, op drieëntwintig maart negentienhonderd negenenzeventig, afgekondigd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien april daarna, onder nummer 618-27, waarvan de standregelen herhaaldelijk zijn gewijzigd en voor het laatst ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering samengekomen op drie september negentienhonderd achtentachtig, blijkens akte daarvan opgemaakt door de ondergetekende notaris en bij uittreksel gepubliceerd in gezegde bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig september nadien, onder nummer 880923-35.

Alhier vertegenwoordigd door :

De Heer Johan BOSSUYT, wonende te Torhout Revinzestraat, 22.

Identiteitskaartnummer Bossuyt Johan 188-0027146-15 uitgereikt op vijftien juli negentienhonderd zesennegentig.

Handelend in zijn hoedanigheid van niet statutair zaakvoerder van de vennootschap, hiertoe benoemd bij voormelde vergadering van drie september negentienhonderd achtentachtig.

Hierna genoemd "de promotor en/of bouwheer".

2/ Mejuffer **BENOOT PAULA BERTHA**, gepensioneerde, rijksregister nummer 180610134-83, geboren te Torhout op tien juni negentienhonderd achttien, ongehuwd, wonende te 8820 Torhout, Tuinstraat, 15.

Identiteitskaartnummer Benoot Paula 188-0040390-67 uitgereikt op acht november negentienhonderd negenennegentig.

Hierna genoemd samen met de comparant sub 1/ "de grondeigenaars".

UITEENZETTING

1) De verschijnsers zijn eigenaars van het hierna beschreven onroerend goed en in nagemelde verhoudingen :

BESCHRIJVING VAN HET GOED :

STAD TORHOUT, DERDE AFDELING

Een perceel grond gelegen te Torhout, Tuinstraat, kadastraal bekend in de sectie K, nummer 76/Y en deel van nummers 76/Z, 75/L, 75/S, 75/R en 76/H/2 voor een grootte volgens hierna vermelde meting van twaalf aren achtenveertig centiaren vijftachtig vierkante decimeter (12a 48ca 85dm²).

PLAN.

Zoals voormeld grond is uitgepaald op het plan opgemaakt door de Heer Jurgen Weyne, architect te Gent op vierentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, gehecht gebleven aan een akte verkoop verleden door de ondergetekende Notaris op heden voorafgaandelijk dezer.

Eenendertig/duizendsten (31/1.000) in voormelde grond toebehorende aan Mejuffer Paula BENOOT en vormend het **accessorium van de garage nummer VIERENTWINTIG** van het op voormelde grond op te richten garagencomplex voorwerp van huidige basisakte.

De overige **negenhonderd negenezestig/duizendsten (969/1.000)** in voormelde grond toebehorend aan de vennootschap BETO en vormend het **accessorium van de overige tweeëndertig (32) garages** van het op voormelde grond op te richten garagencomplex.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven grond behoort toe aan de vennootschap BETO, als volgt :

- de percelen nummers 76/Y en 76/Z ingevolge aankoop jegens de Heer Eddy Maurice Vanacker, zelfstandig schrijnwerker en zijn echtgenote, Mevrouw Eulalie Andréa Vanbesien, kamermeisje, samen te Torhout, blijkens akte verleden door de ondergetekende Notaris op een juli negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypotheken te Brugge, de negen augustus daarna, boek 10.831, nummer 15.

De echtgenoten Vanacker - Vanbesien waren er eigenaars van geworden ingevolge aankoop jegens 1° Mevrouw Louisa Verlinde, weduwe van de Heer Edmond Rommelaere, te Torhout; 2° de consoorten Rommelaere a) Paul, te Varsenare, b) Luc, te Torhout; c) Jozef, te Torhout; d) Marie, echtgenote van de Heer Dirk Demoen, te Torhout; e) Martine, echtgenote van de Heer Patrick Vanderbeken, te

Roeselare en f) Filip, te Torhout, blijkens akte verleden door Notaris Jean-Pierre Mouriau de Meulenacker, te Torhout, op zes juli negentienhonderd negenentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op elf augustus daarna, boek 6666, nummer 9.

Oorspronkelijk behoorde vorenbeschreven onroerend goed toe aan de huwgemeenschap bestaand hebbende tussen de Heer Edmond Rommelaere, en zijn echtgenote, Mevrouw Louisa Verlinde, die er eigenaars van waren sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

De Heer Edmond Rommelaere, voornoemd, is overleden te Roeselare op dertig januari negentienhonderd tweeënzeventig, nalatende als enige wettelijke en reservataire erfgenamen zijn zes kinderen, zijnde de consoorten Rommelaere Paul, Luc, Jozef, Marie-Anne, Martine en Filip, elk voor een zesde deel onder voorbehoud van de helft in vruchtgebruik toekomende ingevolge de wet aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw Louisa Verlinde, voornoemd.

- **het perceel deel van nummer 75/R** ingevolge aankoop jegens de Heer Chris Maurice Ramon, arbeider, echtgenoot van Mevrouw Wendy Rosseel te Torhout, blijkens akte verleden door de ondergetekende Notaris op heden, voorafgaandelijk dezer.

De Heer Chris Ramon was er eigenaar van geworden ten persoonlijke titel toe ingevolge aankoop voor zijn huwelijk onder meerdere grootte jegens Marc Van Daele, ambtenaar, en zijn echtgenote, Mevrouw Kristien Vandecasteele, maatschappelijk assistente, te Torhout, blijkens akte verleden door de ondergetekende Notaris op veertien mei negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op acht juni daarna, boek 8114, nummer 14.

Hierbedoeld onroerend goed hoorde oorspronkelijk toe aan de Heer Carolus Louw en zijn echtgenote, Mevrouw Juliana Lowagie, te Torhout, ingevolge aankoop jegens de consoorten Van Brussel 1° Pieter, architect, te Brugge; 2° Antoine, bediende, te Antwerpen en 3° Angeline, echtgenote van de Heer Hector Cordenier, te Kortrijk, blijkens procesverbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door het ambt van Notaris Georges Moeneclae, destijds te Torhout, op twee oktober negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zeven november daarna, boek 435, nummer 38.

De Heer Carolus Louw, voornoemd, is overleden te Torhout op twintig juli negentienhonderd zesentachtig, nalatende als enige wettelijke en reservataire erfgenamen zijn vier kinderen gesproten uit zijn voormeld huwelijk, te weten de consoorten Louw 1° Maria, huisvrouw, echtgenote van de Heer Camiel Ameloot, te Brugge (Sint-

Andries); 2° Simonne, huisvrouw, echtgenote van de Heer Frans Goossens, te Ramskapelle-Nieuwpoort; 3° Monique, huisvrouw, echtgenote van de Heer André Bulcke, te Knokke-Heist en 4° Roger, landbouwer, te Diksmuide (Beerst), behoudens één/vierde volle eigendom en drie/vierden vruchtgebruik toevallende aan zijn weduwe, Mevrouw Juliana Lowagie, ingevolge de bepalingen vervat in hun huwelijkskontraakt verleden door Notaris Syoen, destijds te Lo, op zestien september negentienhonderd zesentwintig.

De voormelde consoorten Louw Maria, Simonne, Monique en Roger evenals Mevrouw Juliana Lowagie, eveneens voornoemd, verkochten hierbedoeld onroerend goed aan Mevrouw Kristien Vandecasteele, voornoemd, blijkens akte verleden door de ondergetekende Notaris op drieëntwintig oktober negentienhonderd zevententachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op negen november daarna, boek 5978, nummer 24.

Ingevolge hun akte huwelijkskontraakt, verleden door de ondergetekende Notaris op vierentwintig december negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op tien januari negentienhonderd éénennegentig, boek 7147, nummer 26, heeft Mevrouw Kristien Vandecasteele voornoemd, meergemeld onroerend goed in het gemeenschappelijk vermogen gebracht bestaande tussen haarzelf en haar echtgenoot, de Heer Marc Van Daele, voornoemd.

- **het perceel deel van nummer 75/S** ingevolge aankoop jegens Mevrouw Elza Maria Packet, zonder beroep, weduwe van de Heer Georges Cool te Torhout, blijkens akte verleden door de ondergetekende Notaris op heden, voorafgaandelijk dezer.

Mevrouw Packet was er eigenares van geworden ingevolge aankoop onder meerdere grootte jegens de Heer Robert Joseph Vanfleteren, beenhouwersgast en zijn echtgenote, Mevrouw Bernadetta Godelieve Annie Caen, zonder beroep, samen te Torhout, blijkens akte verleden door Notaris Marc Waûters te Lichtervelde op achtentwintig december negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypotheeken te Brugge, de achtentwintig januari negentienhonderd zevenenzeventig, boek 2868, nummer 27.

De echtgenoten Vanfleteren - Caen waren er eigenaars van geworden ingevolge aankoop voor hun huwelijk, gemeen en onverdeeld elk voor de helft jegens 1/ de Heer Van Brussel Pieter, architect te Brugge ; 2/ de Heer Antoine Van Brussel, bediende te Borgerhout en 3/ Mevrouw Angeline Van Brussel, zonder beroep, echtgenote van de Heer

Hector Cordenier, leraar te Kortrijk, blijktens proces-verbaal van definitieve toewijs verleden door Notaris Georges Moeneclae, destijds te Torhout op zestien oktober negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypotheek te Brugge, de zeven november daarna, boek 435, nummer 38.

De Heer Vanfleteren en Mevrouw Caen hebben zelfde goed ingebracht in het gemeenschappelijk vermogen luidens hun huwelijkskontraat, bedingende een algemene gemeenschap, verleden door Notaris René De Vlieger, destijds te Ichtegem op eenentwintig mei negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypotheek te Brugge, de een juni daarna, boek 554, nummer 2

- **het perceel deel van nummer 75/L** ingevolge aankoop jegens 1/ Mevrouw Alice Declerck, gepensioneerde, weduwe van de Heer Alfons Eeckhoudt te Torhout ; 2/ de Heer Patrick Frans Eeckhoudt, technicus, echtgenoot van Mevrouw Wilma Polm te Zaandam (Nederland) en 3/ Mevrouw Dorine Eeckhoudt, bediende, wettelijk gescheiden te Torhout, blijktens akte verleden door de ondergetekende Notaris op achtentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede kantoor van hypotheek te Brugge, de drieëntwintig november daarna, boek 10.901, nummer 213.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk en in meerdere grootte toe de Heer Franciscus Raimond Eeckhoudt, werkman en zijn echtgenote, Mevrouw Adela Francisca Eeckhoudt, samen te Torhout, de gebouwen om ze te hebben doen oprichten en de grond ingevolge aankoop jegens de Heer Jules Demeulenaere, landgebruiker te Torhout, blijktens akte verleden door Notaris Vermeersch, destijds te Torhout op vijf juni negentienhonderd zesendertig, overgeschreven op het alsdan nog enig kantoor van hypotheek te Brugge, de negentien juni daarna, boek 6326, nummer 28.

De echtgenoten Franciscus Eeckhoudt - Adela Eeckhoudt, voornoemd, zijn beiden overleden respectievelijk op vijftien november negentienhonderd vierenzestig en zeventien juni negentienhonderd eenenzestig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam, hun enige zoon, de Heer Alfons Petrus Eeckhoudt te Torhout.

De Heer Alfons Petrus Eeckhoudt, laatst werkman te Torhout, echtgenoot van Mevrouw Alice Declerck, is testamentloos overleden te Torhout op veertien mei negentienhonderd tweeënnegentig, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen 1/ zijn langstlevende echtgenote, Mevrouw Alice Declerck, voornoemd voor de geheelheid in vruchtgebruik ingevolge de wet en 2/ zijn twee kinderen uit zijn hu-

welijk met Mevrouw Declerck, te weten Eeckhoudt Patrick en Dorine, beiden voornoemd, samen voor de geheelheid in naakte eigendom.

- **het perceel deel van nummer 76/H/2** ingevolge akte ruiling met Mejuffer Paula Bertha Benoot, gepensioneerde en ongehuwd te Torhout, blijkens akte verleden door de ondergetekende Notaris op heden voorafgaandelijk dezer en die in wederruil in zelfde akte eenendertig/duizendsten in voormelde grond van het op te richten garagencomplexs ontving, het accessorium vormend van de op te richten garage nummer vierentwintig.

Zelfde perceel behoorde oorspronkelijk toe aan Mejuffer Paula Benoot en haar broer, de Heer Frans Octaaf Benoot, werkmán te Torhout, ingevolge aankoop gemeen en onverdeeld elk voor de helft en in meerdere grootte jegens de Heer Henri Achille Packet, werkmán te Torhout, blijkens akte verleden door Notaris Maurice Van de Velde, destijds te Torhout op drieëntwintig juli negentienhonderd negenenveertig, overgeschreven op het alsdan nog enig kantoor van hypothecken te Brugge, de tien augustus daarna, boek 7977, nummer 19.

De Heer Frans Benoot, laatst te Torhout is aldaar overleden op twaalf mei negentienhonderd vijfnegentig, zonder enige reservataire erfgenamen te hebben nagelaten noch in opgaande noch in nederdalende linie, bijgevolg niemand die recht heeft op een voorbehouden deel zijner nalatenschap.

Blijkens zijn eigenhandig testament van twaalf oktober negentienhonderd tweeënvijftig, nedergelegd onder de minuten van de ondergetekende Notaris op twaalf mei negentienhonderd vijfnegentig, heeft hij zijn zuster, Mejuffer Paula Benoot aangesteld tot zijn algemene legataris.

Mejuffer Benoot werd in het bezit gesteld van haar algemeen legaat ingevolge beschikking van de Heer Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Brugge op eenentwintig juni negentienhonderd vijfnegentig.

2/ BODEMSANERINGSDECREET.

In het kader van het bodemsaneringsdecreet heeft de ondergetekende notaris naar aanleiding van deze bouwtoelating aan de comparanten gevraagd of voorschreven onroerend goed risicogronde is.

De comparanten verklaren dat volgens hen voorschreven onroerend goed geen risicogronde is en dat zij er geen milieuverontreinigende activiteit uitoefenen of hebben uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel drie, paragraaf een van het

bodemsaneringsdecreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijfennegentig.

De ondergetekende Notaris heeft daarbij aan het Stadsbestuur van Torhout naar aanleiding van deze basisakte :

- op drieëntwintig april negentienhonderd negenennegentig wat de kadastrale percelen nummer 76/Y en 76/Z betreft

- op eenentwintig mei negentienhonderd negenennegentig wat het kadastraal perceel nummer 75/L betreft.

- op een oktober negentienhonderd negenennegentig wat de kadastrale percelen nummers 75/R en 75/S betreft

- en op twintig januari tweeduizend wat het kadastrale perceel nummer 76/H/2 betreft, gevraagd of voorschreven onroerende goederen risicogrond zijn. De Stad Torhout heeft Ons bij haar schrijven van

- elf mei negentienhonderd negenennegentig wat betreft de kadastrale percelen nummers 76/Y en 76/Z.

- op eenendertig mei negentienhonderd negenennegentig wat betreft het kadastraal perceel nummer 75/L betreft.

- op zeven oktober negentienhonderd negenennegentig wat betreft de kadastrale perceel nummers 75/R en 75/S

- en op vierentwintig januari tweeduizend wat het perceel nummer 76/H/2 betreft, ontkennend geantwoord.

Door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, in het kort OVAM genoemd, werden de door het bodemsaneringsdecreet opgelegde bodemattesten afgeleverd betreffende de hiervoor beschreven kadastrale percelen als volgt :

- op zestien maart negentienhonderd negenennegentig wat betreft de kadastrale percelen nummers 76/Y en 76/Z.

- op twaalf oktober negentienhonderd negenennegentig wat betreft het kadastraal perceel nummer 75/S.

- op veertien oktober negentienhonderd negenennegentig wat betreft de kadastrale percelen nummers 75/L en 75/R.

- en op zevenentwintig april tweeduizend wat betreft het kadastraal perceel nummer 76/H/2

De inhoud van deze bodemattesten is identiek en luidt als volgt :

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

Opmerking.

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit

wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

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

Voorzover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werd, dienen de toekomstige kopers van particulieren in voorschreven onroerend goed de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich te nemen en zullen de comparanten hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4/ VERBOD TE VERVREEMDEN EN TE HYPOTHEKEREN.

De kopers van de verschillende kavels van het complex zullen de door hen aangekochte kavels niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst, namelijk de betaling van de verkoopprijs en van de belasting op de toegevoegde waarde.

Zij zullen de door hen aangekochte kavels niet met hypotheek mogen bezwaren, alvorens de koopprijs en de taksen integraal betaald zijn, tenzij mits voorafgaandelijke en schriftelijk akkoord van de bouwheer, die deze toestemming slechts zal geven in zoverre de hypotheekmaatschappij er zich toe verbindt het provenu van de lening bij voorrang aan te wenden om het saldo van de verkoopprijs en van de taksen die nog verschuldigd zijn, te voldoen.

5/ VOORBEHOUD VAN DE MUURGEMEENSCHAPPEN.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen op te trekken, die hij zou opgericht hebben.

Bijgevolg behoudt de bouwheer zich het recht voor alléén over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van op te trekken en er kwijting over te verlenen.

Dit voorbehoud van recht van muurgemeenschap mag voor de bouwheer geen verplichting meebrengen tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van

deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid.

Indien, om het even om welke reden, de tussenkomst van de medeëigenaars wenselijk zou geoordeeld worden, om de overdracht van deze gemeenschapsrechten te verzekeren, zullen zij onvergeld hun medewerking moeten verlenen, zodra zij erom verzocht worden, en dit op straf van schadevergoeding.

DE STATUTEN.

Comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het nagemeld garagencomplex, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

1/ RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt dan de benaming "**Vereniging van medeëigenaars van het garagencomplex TUINSTRAAT te Torhout, Tuinstraat**".

Zij heeft haar zetel in het complex.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

2/ OVERGANGSBEPALINGEN.

De kopers van privatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van

het kompleks worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementsrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een private kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de medeëigendom.

3/ BIJZONDER VOORWAARDEN

A/ ONTLEDING VAN TITELS VAN EIGENDOM

1/ Voormelde akte aankoop jegens de consoorten Eeckhoudt verleden door de ondergetekende Notaris op achtentwintig oktober negentienhonderd negennegentig, vermeldt ondermeer nog volgende erfdiensbaarheid alhier letterlijk overgenomen als volgt :

De koper zal tevens op zijn uitsluitende kosten op het resterende niet medeverkochte deel van de verkopers een verzamelput voor het afvoerwater voorzien met aansluiting op de riolering van het op ondermeer het alhier verkochte goed op te richten garagencomplexs.

De verkopers verklaren zich akkoord met het afbouwen van de perceelsgrens door de koper en een erfdiensbaarheid van hangende goot over hun resterende eigendom.

2/ Voormelde akte aankoop jegens de Heer Ramon en Mevrouw Packet verleden door de ondergetekende Notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, vermeldt ondermeer nog volgende erfdiensbaarheid alhier letterlijk overgenomen als volgt :

De verkopers verklaren zich akkoord, ieder wat hen betreft, ten titel van eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid lastens hun respectievelijk eigendom (zijnde de kadastrale perceelnummers delen van 75/R en 75/S) en in voordeel van het garagencomplexs eigendom van de koopster (kadastrale perceelnummer 76/Y en deel van nummers 76/Z, 75/L, 75/S en 75/R) met het afbouwen van de gemeenschappelijke perceelsgrens door de koopster, op haar uitsluitende kosten, met een niet-gemene muur en een erfdiensbaarheid van hangende goot over hun eigendom.

De verkopers verklaren eveneens bij dees ten titel van eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid aan de koopster de toelating te verlenen om op haar uitsluitende kosten op de respectievelijke eigendom van de verkopers (zijnde

de kadastrale perceelnummers deel van 75/R en 75/S) de nodige regenwaterafvoeren, zowel aflopen als goten te voorzien teneinde te kunnen aansluiten op de riolering van het garagencomplex, eigendom van de koopster evenals de nodige verzamelputten daartoe.

Er wordt aan de koopster of haar rechtsopvolgers een eeuwigdurend en onvergeld recht van toegang verleend tot deze verzamelputten en afvoerbuizen teneinde nazicht, onderhoud en herstelling.

3/ Voormelde akte ruiling met Mejuffer Bennoot verleden door de ondergetekende Notaris op heden, vermeldt ondermeer nog volgende erfdiensbaarheid alhier letterlijk overgenomen als volgt :

ERFDIENSTBAARHEID.

Er wordt bij dees in voordeel van de aanpalende en aan Mejuffer Bennoot blijvend toebehorende eigendom, kadastraal bekend onder perceel deel van nummer 76/H/2 lastens het voormeld op te richten garagencomplex een eeuwigdurend en onvergeld recht van doorgang voor voetgangers verleend naar de garage nummer vierentwintig op te richten op voormeld garagencomplex en dit via de op de perceelsgrens tussen voormelde eigendommen door partij anderzijds te voorziene poortje met een maximum breedte van twee meter (02m).

Het onderhoud, herstel en vervanging van dit poortje zijn ten laste van de partij enerzijds.

Mejuffer Paula BENOOT verklaart zich akkoord ten titel van erfdiensbaarheid lastens haar eigendom (zijnde het kadastrale perceelnummer 76/H/2) en in voordeel van het garagencomplex eigendom van comparante anderzijds (kadastrale perceelnummer 76/Y en deel van nummers 76/Z, 75/L, 75/S, 75/R en 76/H/2) met het afbouwen van de gemeenschappelijke perceelsgrens door de comparante anderzijds, op diens uitsluitende kosten, met deels een niet-gemene muur en deels een niet-gemene draadafsluiting.

4/ Blijkens akte verleden door de ondergetekende Notaris op heden, voorafgaandelijk dezer werd met de eigenaars van de aanpalende percelen kadastraal bekend onder de nummers 74/C/7 (Beghein - Keirsebilck, comparanten sub 1/), 74/V/6 (Verstraete - Hollevoet, comparanten sub 2), 74/B/7 (Cuyllé - Deschout, comparanten sub 3), 74/A/7 (Tytens - Schelstraete, comparanten sub 4/), 78/S/3 (Boret - Vercruysse, comparanten sub 5/) en 78/K/3 (Vandecasteele - Vandoorne, comparanten sub 6/) volgende erfdiensbaarheden bedongen, alhier letterlijk overgenomen als volgt :

STICHTING ERFDIENSTBAARHEDEN.

1/ De comparanten sub 1/ tot en met 6/ verklaren zich akkoord, ieder wat hen betreft, ten titel van eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid lastens hun respectievelijk eigendom (zijnde de kadastrale perceelnummers 74/C/7, 74/V/6, 74/B/7, 74/A/7, 78/S/3 en 78/K/3) en in voordeel van het

garagencomplexs eigendom van comparanten sub 7/ (kadastrale perceelnummer 76/Y en deel van nummers 76/Z, 75/L, 75/S, 75/R en 76/H/2) met het afbouwen van de gemeenschappelijke perceelsgrens door de comparante sub 7/a, op diens uitsluitende kosten, met een niet-gemene muur en een erfdiensbaaheid van hangende goot over hun eigendom.

2/ De comparanten sub 1/, 2/, 3/, 5/ en 6/ verklaren bij dees ten titel van eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaaheid aan de comparante sub 7/a de toelating te verlenen om op diens uitsluitende kosten op de respectievelijke eigendom van de comparanten sub 1/, 2/, 3/, 5/ en 6/ (zijnde de kadastrale perceelnummers 74/C/7, 74/V/6, 74/B/7, 78/S/3 en 78/K/3) de nodige regenwaterafvoeren, zowel aflopen als goten te voorzien teneinde te kunnen aansluiten op de riolering van het garagencomplexs, eigendom van comparanten sub 7/ evenals een verzamelput op de eigendom van comparanten sub 7/, ter afwatering van comparant sub 1/.

Er wordt aan de comparante sub 7/a of haar rechtsopvolgers een eeuwigdurend en onvergeld recht van toegang verleend tot deze verzamelputten en afvoerbuizen teneinde nazicht, onderhoud en herstelling.

3/ De eigendom van de echtgenoten Boret - Vercruysse, comparanten sub 5/, zijnde het kadastraal perceel nummer 78/S/3 wordt belast met een eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaaheid van afvoer van regenwater van het garagencomplexs naar de Groenestraat.

Voormelde erfdiensbaaheden zijn uitgepaald op het plan daarvan opgemaakt door de Heer Jurgen Weyne, architect te Gent op vierentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, gehecht gebleven aan een akte verkoop verleden door de ondergetekende Notaris op heden, voorafgaandelijk dezer.

De verkrijgers van kavels die hierna zullen geschapen worden, zullen zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld worden van alle rechten en verplichtingen terzake van de huidige eigenaars van de grond voor zover deze nog van toepassing zijn.

B/ ERFDIENSTBAARHEDEN

1/ De bouwheer behoudt zich het recht voor om de koer en de doorrit van het huidig garagencomplexs te bezwaren met erfdiensbaaheden van doorgang in voordeel van aanpalende percelen.

2/ De vennootschap BETO, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart tevens eigenaar te zijn van de woning gelegen te Torhout, Tuinstraat, er gemerkt nummer 14 en kadastraal bekend in de sectie E, deel van nummer 76/Z voor een grootte volgens hiervoor vermelde meting van honderd zesennegentig vierkante meter vijftien vierkante decimeter (196,15m²). Zoals voormelde eigendom aangeduid is op het hiervoor vermeld plan de dato vierentwintig oktober negentienhonderd

negenennegentig.

De vennootschap BETO, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart in voordeel van het garagencomplex, voorwerp van huidige basisakte een eeuwigdurend en onvergeld recht van doorgang te verlenen alover de bestaande uitrit naar de Tuinstraat. Dit recht van doorgang wordt toegestaan voor uitsluitend personenwagens, fietsers en voetgangers ten behoeve van het normaal gebruik van de thans bestaande garages in voormeld garagencomplex evenals alle voor dees en in de toekomst door de bouwheer toegestane erfdienstbaarheden van doorgang lastens het garagencomplex in voordeel van aanpalende percelen.

Voormelde uitrit wordt tevens belast in voordeel van het garagencomplex met volgende eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheden :

- het toegangshekken dienstig voor het garagencomplex.
- de kast voor de tellers dienstig voor het garagencomplex.
- de riolering en alle nutsleidingen dienstig voor het garagencomplex.

Alle kosten van onderhoud, herstelling en vervanging van voormelde uitrit zijn ten laste van het garagencomplex.

Het is de eigenaars van privatieven in het garagencomplex verboden om deze uitrit te gebruiken als parking.

2/ BOUWVERGUNNING - PLANNEN

Voor voorbeschreven eigendom werd er door het Schepencollege van de Stad Torhout een bouwvergunning afgeleverd op negentwintig december negentienhonderd negenennegentig, onder nummer 10862 voor de bouw van een garagencomplex, genaamd "TUINSTRAAT".

Deze bouwvergunning werd opgesteld volgens het plan opgemaakt door de architect Jurgen Weyne te 9000 Gent, Kunstlaan, 7.

De tekst van de bouwvergunning, hiervoor aangehaald, met haar aanhangsels en stedenbouwkundige voorschriften, wordt hieraan gehecht en de bouwheer verbindt er zich toe het complex op te richten volgens het voormeld plan de dato vierentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig, met inachtneming van de stedenbouwkundige opgelegde voorwaarden en het lastenboek.

Deze documenten vormen samen de basisakte van de eigendom. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderhavig verband.

Al deze documenten getekend door de komparanten en, Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel

uitmaken, gehecht blijven en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden en de plannen in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

HOOFDSTUK I. - BASISAKTE VAN HET COMPLEX.

AFDELING 1 - BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX

Artikel 1. Beschrijving.

Het complex werd opgericht op een perceel grond gelegen te Torhout, Tuinstraat, op te richten op en met een perceel grond, kadastraal bekend in de sectie K, nummer 76/Y en deel van nummers 76/Z, 75/L, 75/S, 75/R en 76/H/2 voor een grootte volgens meting van twaalf aren achtenveertig centiaren vijfentachtig vierkante decimeter (12a 48ca 85dm²).

Voormeld complex bestaat uit drieëndertig (33) garages.

AFDELING 2 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 2. Omschrijving begrip kavels.

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

Artikel 3. Opsomming privaatieve kavels.

Het complex wordt gesplitst in de hiernavolgende privaatieve kavels, zijnde **drieëndertig** gemerkt van **èèn** (1) tot en met **drieëndertig** (33).

Iedere garage omvat:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf met zijn toegangspoort.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid: volgende aandelen in de gemene delen van gans het complex waaronder de grond.

- de garage een : eenendertig duizendsten	
- de garage twee : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage drie : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage vier : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage vijf : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage zes : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage zeven : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage acht : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage negen : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage tien : negenentwintig duizendsten	29/1.000
- de garage elf : zevenentwintig duizendsten	27/1.000

lijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van medeëigendom en door de wet.

Artikel 9. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

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

Artikel 10. Uitzicht van privatieve kavels.

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

Het is de medeëigenaars 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.

Artikel 11. 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 complex, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering van het complex 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 uitge-

voerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere medeëigenaars 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 12. Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn bestemd tot parkeergarage, stapelplaatsen of opslagruimten.

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 te nemen.

In de garages worden geen hinderlijke, gevaarlijke of licht ontvlambare produkten gestapeld, noch mogen ze gebruikt worden als werkplaats.

Artikel 13. Gebruik - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik" 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 gebruik aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "gebruiker"; de term "gebruiker" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruik, erfpachter of huurder, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze gebruikt.

Artikel 14. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het kompleks in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere gebruiker in de zin als omschreven in artikel 13.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot gebruik zal de gebruiker erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere medeëigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een

- de garage twaalf : negentwintig duizendsten	29/1.000	
- de garage dertien : negentwintig duizendsten	29/1.000	
- de garage veertien : negentwintig duizendsten	29/1.000	
- de garage vijftien : negentwintig duizendsten	29/1.000	
- de garage zestien : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage zeventien : dertig duizendsten		30/1.
- de garage achttien : eenendertig duizendsten	31/1.000	
- de garage negentien : negentwintig duizendsten	29/1.000	
- de garage twintig : eenendertig duizendsten	31/1.000	
- de garage eenentwintig : achtentwintig duizendsten	28/1.000	
- de garage tweeëntwintig : eenendertig duizendsten	31/1.000	
- de garage drieëntwintig : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage vierentwintig : eenendertig duizendsten	31/1.000	
- de garage vijfentwintig : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage zesentwintig : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage zevenentwintig : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage achtentwintig : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage negentwintig : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage dertig : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage eenendertig : dertig duizendsten	30/1.000	
- de garage tweeëndertig : negentwintig duizendsten	29/1.000	
- de garage drieëndertig : vijfenvijftig duizendsten	55/1.000	
Zij in totaal : duizend/duizendsten	1.000/1.000	

Artikel 4. - Onderdelen van private kavel

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

Binnen de kavel :

- de vloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij

rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de bekleding der muren en de plafonnering.
- de toegangspoort.
- de schrijnwerkerij;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel

voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

AFDELING 3. - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen.

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

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

Het perceel grond, nader beschreven.

De toegangspoort aan de ingang, de koer en draairuimten.

Artikel 7. Gemeenschappelijke zaken.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle medeëigenaars van het complex in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen :

- de grond waarop het complex is opgericht evenals de scheidingsmuren.
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten.
- de bedaking van de garages met zijn bekleding.
- de leidingen voor water en elektriciteit, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van de garages, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- de koer en de toegangspoort tot het complex.
- de kast voor tellers.
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven van het garagencomplex.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

AFDELING 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 8. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectieve-

privatieve kavel vestigt of een toelating tot gebruik verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe gebruikers en de datum waarop hun recht op gebruik is ingegaan.

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

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

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot gebruik 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 gebruik op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 15. Toezicht.

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

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

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

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

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

Artikel 16. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik

en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van medeëigendom dit toelaat en conform de beraadslagingen bepaald in artikel eenenveertig hierna.

Artikel 17. Toepassing van deze regel.

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

De eigenaars mogen op de gemeenschappelijke koer of doorrit geen enkele andere activiteiten uitvoeren die de normale doorgang kan storen. Het onderhoud en herstel van de wagen in de meeste ruimste zin van het woord, ondermeer vervangen van wielen, smeren, olie verversen, carrosseriewerk en dergelijke is ten strengste verboden, evenals het wassen van wagens.

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

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

Artikel 18. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water en electriciteit kunnen namens de medeëigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de medeëigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over de gemeenschappelijke koer en doorrit worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

Artikel 19. 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 complex, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 20. Initiatief van de medeëigenaars.

Iedere medeëigenaar 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 medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging van de medeëigenaars, 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 medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 21. Schade door de medeëigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een medeëigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars van het complex, wordt tussen alle medeëigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

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

AFDELING 3 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 22. Opsomming.

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

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de her-

stelling, de vernieuwing, het beheer 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 medeëigenaars of door haar verschuldigd;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars ingespannen;

- 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 medeëigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 23. Bijdrage in deze lasten.

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

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

Artikel 24. Algemene verdeelsleutel

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle medeëigenaars van het complex worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal : duizend/duizendsten), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Artikel 25. Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de medeëigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van medeëigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch 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 periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde Belasting op de Toegevoegde Waarde.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van medeëigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt er door de bouwheer geen provisie betaald.

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

Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 26. 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 medeëigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 27. Overdracht van een kavel.

Onbetaalde kosten.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe

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

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

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

- de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

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

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

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

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

Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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

van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

Reservekapitaal.

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

Artikel 28. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere medeëigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van medeëigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve 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 complex, ten belope van alle bedragen door de medeëigenaar aan de vereniging van medeëigenaars 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 29. Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand,

electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuw-
druk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse
verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het
complex en de grond, worden door een collectieve verzekerings-
overeenkomst verzekerd. Voor gans het complex wordt één polis opge-
steld.

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

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

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verze-
keringsovereenkomst verleend, behoudens de medeëigenaars en de
vereniging van medeëigenaars, het personeel van de eigenaar bij de
uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de ver-
zekeringnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere
persoon die een medeëigenaar in een aanhangsel aan de verzekerings-
overeenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

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

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

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

Artikel 30. Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere medeëigenaar en van de ver-

eniging van medeëigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere medeëigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van medeëigenaars, de syndicus, en iedere gebruiker van een privatieve kavel in het complex.

De eerste polissen worden namens alle medeëigenaars gesloten door de bouwheer.

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

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

Artikel 31. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

Zo ook is iedere medeëigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars worden uitbetaald.

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

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

complexs.

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

AFDELING 4. - DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 32. Omschrijving.

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

Artikel 33. Bevoegdheid.

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

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

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

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

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

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

- de herstelling of heropbouw van het complex na beschadiging ervan.

- de herstelling na gedeeltelijke vernietiging op de heropbouw van het complex.

- wijziging van bestemming van het complex.

- wijziging van het huishoudelijk reglement voor zover dit om de rust, de zedelijkheid en de orde van gans het complex gaat.

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

Artikel 34. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 35. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

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

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

Artikel 36. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

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

De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de medeëigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de medeëigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

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

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer medeëigenaars die samen minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, naargelang de bevoegdheid van zelfde vergadering, hetzij door de syndicus telkens het belang van de medeëigendom dit vereist.

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

Artikel 37. Samenstelling algemene vergadering.

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

Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

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

Artikel 38. Quorum.

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

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

Artikel 39. Bureau van de vergadering.

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

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijke aanwezige medeëigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 40. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

Een persoon die de door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen

over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

Artikel 41. Meerderheidsvereisten.

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

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

Er wordt beslist met :

1/ een meerderheid van drie/vierden der stemmen :

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

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

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

2/ een meerderheid van vier/vijfden der stemmen :

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

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

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

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

3/ eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de medeëigendom;

- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het complex.

Artikel 42. Notulen van de algemene vergadering.

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die onderte-

kend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 43. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

In geval van onenigheid tussen de medeëigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van huidig reglement van medeëigendom zullen de betwiste punten onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand dan zal het geschil onderworpen worden aan de scheidsrechter aan te stellen bij gemeen akkoord, zo niet te benoemen door de Vrederechter van het kanton waarin het goed gelegen is.

De beslissingen van deze scheidsrechter zijn bindend en zonder verhaal.

AFDELING 5 - DE SYNDICUS.

Artikel 44. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het complex en van de vereniging van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 45. Benoeming.

De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering der medeëigenaars van gans het complex is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering der medeëigenaars van gans het complex, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

Bekendmaking.

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

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

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

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

Artikel 46. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht :

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het complex bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeïgendom dringend moet worden getroffen;

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

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

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

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

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

- het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

- aan elke medeïgenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

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

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

- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het complex of van de gemeenschappelij-

ke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

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

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

Artikel 47. Bevoegdheid.

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

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 48. Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 49. Vergoeding.

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

Artikel 50. Raad van beheer.

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

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

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

AFDELING 6. - HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 51. Vaststelling huishoudelijk reglement.

Er wordt door de bouwheer overgegaan tot het opmaken van een

huishoudelijk reglement, bindend voor alle toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van Beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel, zal de eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het complex te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen; hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

Sectie 1 : Onderhoud.

Artikel 52.

De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, inbegrepen de kantelpoorten van de garages en de toegangspoort tot het complex en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken in betrekking tot de private kavels betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het complex aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar van een kavel, derwijze dat het complex zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de garagepoorten, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus moeten vragen.

Sectie 2 : Uitzicht.

Artikel 53.

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 medeëigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan

een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Sectie 3 : Inwendige orde.

Artikel 54.

De gemene delen, namelijk de doorrit, koer en draairuimten zullen altijd moeten vrijgehouden worden; derwijze dat iedere gebruiker ongehinderd zijn garage kan bereiken.

Artikel 55.

De daken, zijnde gemene delen, blijven ontoegankelijk; behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

Sectie 4 : Zedelijkheid - Rust.

Artikel 56.

De gebruikers van het complex zullen het te allen tijde naar burgerlijke normen gebruiken en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het complex op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van hun gezin, hun huurders.

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden.

Artikel 57

De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavige reglement waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.

Ingeval van degelijk vastgestelde grove overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.

Artikel 58.

De rechthebbenden moeten de voorschriften van de basisakte en huidig reglement van medeëigendom strikt naleven.

Artikel 59.

De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats-, provinciale-, regionale-, gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

Sectie 5 : Bestemming van de kavels.

Artikel 60.

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering of wat dienaangaande voorzien is in de basisakte betreffende het dak, reclame op gevels van het complex aan te brengen;

geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de garagepoorten, behoudens de nummering ervan.

Artikel 61.

Er mag in het kompleks geen opslagplaats van gevaarlijke brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

Geen enkele opslagplaats van licht ontvlambare stoffen is toegelaten.

Artikel 62.

Ingeval van verhuring, zal de huurder zich moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de geburen tegen hen zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stoffelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een solvabele verzekeringsmaatschappij.

Op ieder verzoek van de eigenaar en/of de syndicus zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premiën van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke gebruikers, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere medeëigenaars, en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde garages, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan derden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen.

Artikel 63.

Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten.

Artikel 64.

Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken waarvan sprake in het statuut van het kompleks, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de vereniging der medeëigenaars gedragen worden, onder voorbehoud van bijzondere bepalingen.

Artikel 65.

Sectie 8 : Algemene Schikkingen.

Artikel 66.

Het reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement) is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het complex, of op om het even welk deel of kavel van dit complex, om het even welk recht zouden bezitten.

Artikel 67. Kosten.

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

MANDAAT TOT VERKOOP

De komparante sub 2/ in dees verklaart bij dees als haar bijzondere gevolmachtigde aan te stellen :

1/ De Heer Johan BOSSUYT, zaakvoerder, wonende te 8820 Torhout, Revinzestraat, 22.

2/ De Heer Rik MASSCHELEIN, meewerkende vennoot, wonende te 8800 Roeselare, Runenstraat, 10.

3/ De Heer Ludo LEFEVER, Notarisklerk, wonende te 8820 Torhout, Kortemarkstraat, 193.

Kunnende elk afzonderlijk en alleen optreden.

Om voor haar en in haar naam alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen van de constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten en erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen, en/of te bevestigen en verder in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zou blijken te zijn in het kader van de beoogde wijzigingen en aanvullingen.

Door het enkel feit van de ondertekening van hun akte van aankoop of verkrijging van een privaat in het complex, geven de kopers van een privaat met hetzelfde doel, eenzelfde onherroepelijke volmacht aan de voormelde volmachtdragers met machtiging afzonderlijk en alleen op te treden, doch enkel voor zover bedoelde wijzigingen geen betrekking hebben op de reeds verkochte privatieven.

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

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen

datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Heer Bewaarder der Hypotheken wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

KEUZE VAN WOONST.

Voor de uitvoering dezer, verklaren de komparanten keuze van woonst te doen in hun respectievelijke voormelde woonplaats en maatschappelijk zetel.

ORGANIEKE WET OP HET NOTARIAAT.

De comparanten erkennen dat de ondergetekende Notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat bij aldien er manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

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

BURGERSTAND

1/ De ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van de comparanten aan de hand van voormelde aangetoonde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

2/ Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende Notaris op zicht van de officiële stukken door de wet vereist dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met de bovenvermelde vermeldingen.

VERTALING.

Ingeval van huidige akte met haar bijlagen een vertaling afgeleverd

A series of 18 horizontal dashed lines, evenly spaced, forming a template for writing or drawing.

Gehecht aan een basisakte verleden door Notaris Christian Ryckaert te Torhout op achtentwintig april tweeduizend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd op het kantoor der registratie Torhout op tien mei tweeduizend, boek 6/108, blad 84, vak 22, vijf bladen, geen renvoeien. Ontvangen duizend frank (1.000F). De Eerstaanwezend Inspecteur, get. G. DUPONT.

-----VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT-----

Get. Meester Christian RYCKAERT

