

Rep.nr: 2024/0357 D.21435/SCA (2024/15133)	Akte: STATUTEN Datum: 21/05/2024	"Residentie Pr.Marie-Joséplein"
STATUTEN VAN HET GEBOUW "RESIDENTIE Pr. Marie-Joséplein" te 8500 Kortrijk, Prinses Marie-Joséplein 2A		

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op **EENENTWINTIG MEI** om zestien uur (16u).

Voor mij, Meester Karolien Battel, notaris te De Panne.

ZIJN VERSCHENEN

De besloten vennootschap "**RENOTOP**", met zetel te 8660 De Panne, Veurnestraat 24.

Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0721.826.290, rechtspersonenregister Gent, afdeling Veurne en onderworpen aan de BTW onder nummer BE0721.826.290.

Opricht blijktens akte verleden voor Meester Wim Maes, notaris te Koksijde (Oostduinkerke) op 1 maart 2019, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 6 maart daarna, onder nummer 2019-03-06/0309745.

Waarvan de statuten voor de eerste en de laatste maal werden gewijzigd blijktens proces-verbaal verleden voor Meester Karolien Battel, notaris te De Panne op 28 november 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 december daarna, onder nummer 2023-12-04/0444179.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door haar twee bestuurders, gezamenlijk handelend, (her)benoemd tot deze hoedanigheid bij de hierboven vermelde statutenwijziging van de besloten vennootschap Renotop, er samen mee bekendgemaakt alsvoren.

* De besloten vennootschap "**DEVAN HOLDING**", met zetel te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Witte Burg 40, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent (afdeling Veurne) onder nummer BTW BE0548.676.441.

Opricht blijktens akte verleden voor Meester Serge Van Damme, notaris te De Panne op 14 maart 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 maart daarna, onder nummer 2014-03-31/0070197.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst blijktens proces-verbaal verleden voor Meester Karolien Battel, notaris te De Panne op 12 december 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 december daarna, onder nummer 2023-12-21/0470347, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer DEGRIECK Steve, geboren te Veurne op 22 februari 1973, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Witte Burg 40.

* De besloten vennootschap "**Samenwerking Architectuur & Binnenhuis**" afgekort "**S.A.B.**", met zetel te 8670 Koksijde, Robert Vandammestraat 219, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent (afdeling Veurne) onder nummer BTW BE0429.186.297.

Opggericht onder de oude rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap onder de benaming Samenwerking en Administratie voor de Bouw (afgekort: S.A.B.), blijkens onderhandse akte van 16 juli 1986, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 augustus daarna, onder nummer 1986.08.02-187.

Omgevormd tot besloten vennootschap en waarvan de statuten meerdere malen werden gewijzigd en voor het laatst blijkens akte verleden voor Meester Karolien Battel, notaris te De Panne op 12 maart 2024, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 maart daarna, onder nummer 2024-03-15/0376864.

Op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer MAHIEU Yves Noel Cornelius, geboren te Veurne op 25 december 1972, wonende te 8660 de Panne, Ollevierlaan 9 bus G001.

Hierna genoemd “**de partijen**”.

VOORLEZING EN TOELICHTING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat partijen steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt partijen vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle partijen dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en dat zij de volledige voorlezing van de akte niet vragen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

A. De partijen verklaren eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD KORTRIJK – Derde afdeling

Een appartementsgebouw (in praktijk bestaande uit 2 appartementen, 4 garages en 2 bergingen), met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te Prinses Marie-Joséplein 2A, ten kadaster gekend ingevolge titel en recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0138R11 P0000, met een oppervlakte van één are (1a).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt tweeduizend honderdeenendertig euro (€ 2.131,00).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed behoort de besloten vennootschap “RENOTOP”, voornoemd, in volle eigendom toe om het aangekocht te hebben jegens de heer DEVLIES Jacques Nestor Roger, te Kortrijk, blijkens akte verleden voor Meester Karolien Battel, notaris te De Panne, met tussenkomst op afstand via videoconferentie van Meester Christophe Werbrouck, notaris te Moeskroen, op 16 november 2023,

overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 30 november daarna, onder het formaliteitsnummer 64-T-30/11/2023-08913.

B. De partijen hebben mij, notaris, verzocht akte te verlenen van hun wil om het hiervoor beschreven goed, ten kadaster gekend onder sectie B nummer 0138R11 P0000 met een oppervlakte van honderd vierkante meter (100m²), met de thans toegekende gereserveerde perceelsidentificatie **B 138 S12 P0000**, die de naam "Residentie Pr. Marie-Joséplein" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van mede-eigendom.

Het bestaande appartementsgebouw zal onder het regime van de mede-eigendom geplaatst worden, zoals voorzien door de artikelen 3.78, 3.79 en 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

II. ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE BEPALINGEN

BODEMDECREET

1. De partijen verklaren dat er met betrekking tot het hiervoor beschreven goed, voorwerp van deze akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

2. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming heeft de ondergetekende notaris aan OVAM het vereiste bodemattest gevraagd.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door OVAM op **9 januari 2024**, luidt letterlijk als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt U op <https://www.vlaanderen.be:pfas-vervuiling>.

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 bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruikadviezen 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) De partijen verklaren met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover de voorgaande verklaring door de eigenaar te goeder trouw afgelegd werd, zal de eigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4) Op grond van wat voorafgaat, bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

De stad Kortrijk, die op heden reeds beschikt over een plannen- en een vergunningenregister, heeft via de bevoegde dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op **13 februari 2024**.

De partijen verklaren volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van voormeld uittreksel dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend, vermits zij verklaren en erkennen er op voorhand een kopij van ontvangen te hebben.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) dat voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

Dat volgens de gemeentelijke inlichtingen voor het onroerend goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

Echter werd afzonderlijk door de Stad Kortrijk volgende stedenbouwkundige vergunning doorgemaid:

Beschrijf: voor het bouwen van een appartementsgebouw

Vergunning werd afgeleverd op 5 april 1965 door het college van Burgemeester en Schepenen met nummer 67/65 009.561/65.

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.

b) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld onroerend goed is, ingevolge:

- het origineel Gewestplan Kortrijk (GWP_02000_222_00007_00001), de dato 04/11/1977: **woongebieden**;

- het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP_02000_212_00005_00001), met plannaam "Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk", de dato 20/01/2006, met als bestemming: **Artikel 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk**;

- het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP_30000_213_00138_00001), met plannaam "Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium", de dato 25/06/2015, status 'definitieve vaststelling', met als bestemming "**overdruk solitaire vakantiewoningen**";

c) Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de partijen, het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregelen hangende is.

d) dat op voormeld onroerend goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van laatstgenoemde Codex of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

e) dat voor het hiervoor beschreven goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

f) dat het voorschreven goederen niet het voorwerp uitmaken van een project- of voorkeurbesluit.

g) Dat voormeld onroerend goed niet wordt aangeduid als een 'watergevoelig open ruimtegebied' overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

De stad Kortrijk heeft in het voormelde stedenbouwkundig uittreksel van 13 februari 2024 nog volgende informatie meegedeeld:

"gelegen in woonvernieuwingsgebied - woningbouwgebieden": Plannaam: woningbouwgebieden, datum beslissing : 26/08/2011; beslissende instantie: Besluit van de Vlaamse Regering

** Zuiveringszone: plannaam: Centraal gebied; datum beslissing: 12/03/2016, beslissende instantie: Besluit van de Vlaamse Regering*

De eigenaar verklaart dat het hiervoor beschreven goed geen bestemmingswijziging heeft verkregen ingevolge enig ruimtelijk uitvoeringsplan die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing.

De notaris verwijst de partij naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

In geval van bouwen, het wijzigen van de gebouwen of de bestemming ervan zal de eigenaar zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw.

De eigenaar wordt er op gewezen dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen worden verricht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen is.

ONROEREND ERFGOEDDECREET – ONROEREND ERGOEDBESLUIT

De partijen verklaren en bevestigen dat zij betreffende het hiervoor beschreven goed geen kennis hebben van een vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend erfgoeddecreet en Onroerend erfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De partijen verklaren geen kennis te hebben van enige intentie bij de overheid om het hiervoor beschreven goed op één of andere wijze te beschermen.

OVERSTROMINGSINFORMATIE

A. Risicozone voor overstrooming

In toepassing van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen deelt de instrumenterende notaris de koper mee dat het voorschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstrooming, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van risicozones.

B. Integraal waterbeleid - watertoets

In toepassing van de codex integraal waterbeleid, verklaart ondergetekende notaris dat, volgens zijn gedane opzoekingen, het voornoemde goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

Blijkens opzoeking watertoets is score A (zijnde geen overstroming gemodelleerd) van toepassing zowel op het perceel als op het gebouw.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten niet is gelegen in een signaalgebied.

III. STATUTEN VAN DE RESIDENTIE PR. MARIE-JOSÉPLEIN

HOOFDSTUK I. – ALGEMENE BESCHRIJVING VAN MEDE-EIGENDOM

1. Stelsel van de gedwongen mede-eigendom

1.1. Na deze uiteenzetting hebben de partijen mij, notaris, verzocht om over te gaan tot het authentiek vastleggen van de statuten van het appartementsgebouw dat de naam "**Residentie Pr. Marie-Joséplein**" zal dragen.

Voormelde Residentie Pr. Marie-Joséplein bestaat uit 2 appartementen, 4 garages en 2 bergingen, zoals hierna beschreven.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de partijen het appartementsgebouw te plaatsen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 3.78, 3.79 en 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaat kavel en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat kavel vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke delen daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat kavel waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

1.2. De partijen verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, dat aan deze akte gehecht wordt en samen met de basisakte de statuten van het appartementsgebouw vormt, authentiek te willen vastleggen.

Deze akte vormt de statuten van het gebouw en bestaat uit twee delen:

a) de basisakte:

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaat kavel en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

2) Het reglement van mede-eigendom:

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat kavel en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling

van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid.

1.3. Het reglement van interne orde

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde wordt in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd en wordt hier aangehecht na ondertekening door de partijen en de ondergetekende notaris.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

2. Aangehechte stukken

2.1. De partijen hebben mij, notaris, de volgende stukken overhandigd, die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven:

- een voor eensluidend verklaard afschrift van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Kortrijk in zitting van **5 april 1965** onder nummer **67/65 009.561/65;**

- de plannen van het appartementsgebouw genaamd “Residentie Pr. Marie-Joséplein” opgemaakt door beëdigd Landmeter-Expert de heer D’haene Julien, kantoorhoudend te Kortrijk, opgemaakt op **7 november 2023**.

De partijen overhandigen met betrekking tot het gebouw gelegen te 8500 Kortrijk, Prinses Marie-Joséplein 2A, de volgende plannen, die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven:

- ° het plan kelderverdieping;
- ° het plan gelijkvloers;
- ° het plan eerste verdieping;
- ° het plan tweede verdieping;

De plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer **34353/10427** en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

- het reglement van interne orde.

2.2. Overeenkomstig artikel 3.85 §1 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat verbonden is, bepaald te worden in een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel.

Dit verslag werd opgemaakt door de voornoemde Landmeter-Expert Julien D’haene te Kortrijk in datum van **31 oktober 2023** en blijft aan onderhavige akte gehecht.

2.3. De plannen, het verslag van de Landmeter-Expert en het reglement van interne orde, worden na “ne varietur” ondertekend te zijn door de partijen en de ondergetekende notaris aan deze akte gehecht, maar dienen niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid aangeboden te worden.

De plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer **34353/10427** en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Wat de plannen betreft, verzoeken de partijen toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2^o W. Reg. en van artikel 3.30, § 3 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK II. - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

1. Beschrijving van het appartementsgebouw

a) Het appartementsgebouw zal “Residentie Pr. Marie-Joséplein” worden genoemd.

Deze residentie bestaat uit 2 appartementen, 4 garages en 2 bergingen.

In het appartementsgebouw bestaan de volgende privatieven met gereserveerd perceelsidentificatienummer:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| - appartement nummer 1.1 | 34353 B 138 S12 P0001 |
| - appartement nummer 2.1 | 34353 B 138 S12 P0002 |
| - berging nummer 1 | 34353 B 138 S12 P0003 |
| - berging nummer 2 | 34353 B 138 S12 P0004 |
| - garage nummer 1 | 34353 B 138 S12 P0005 |
| - garage nummer 2 | 34353 B 138 S12 P0006 |

- garage nummer 3 34353 B 138 S12 P0007
- garage nummer 4 34353 B 138 S12 P0008

b) Aan elk van de privatieven worden aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, toegekend.

Deze aandelen worden bepaald op duizend/duizendsten (1.000/1.000sten) voor het appartementsgebouw.

Bijgevolg zal aan ieder privaatief een aandeel in de gemeenschappelijke delen worden toegekend.

2. Beschrijving van de private kavel

2.1. Beginsel – omschrijving begrip private kavel

De delen van het gebouw die uitsluitend ten dienste staan van één eigenaar, die er de uitsluitende en persoonlijke eigendom van heeft, zijn privaatief.

De volgende zaken zijn privaatief:

1. de samenstellende elementen van de privateven evenals hun privateve aanhorigheden binnenin, zoals:

- de plankenvloeren, tegels, vasttapijt of andere vloerbekleding en de elementen waarop deze rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de binnenmuren en schutwanden met de deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de muur- en plafondbekleding en eventuele versiering;
- de vensters, omvattende: ramen, ruiten, luiken, rolluiken, zonneluiken en afschermingen, onverminderd de beslissingen van de algemene vergadering over de harmonie van de gevels van het gebouw;
- de deuren uitgevende op de trapportalen en gemeenschappelijke gangen, de deuren binnen de kavel, de deuren van de privateve afhankelijkheden, met hun bijhorigheden;
- het schrijn- en ijzerwerk binnen de kavel;
- de sanitaire installaties;
- de installatie van parlofoon en/of videofoon en deuropening;
- de leidingen dienend tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel dat zich binnen de kavel bevindt, met uitsluiting van – voor het geval het gebouw wordt aangesloten op een warmtenet – het individuele warmtestation en de individuele teller (die beide eigendom zijn van de exploitant van het warmtenet);
- de vloerbekleding van de terrassen van de privateven tot aan de dichtingslaag en de chape.

2. de bijhorigheden die dienen tot het uitsluitend gebruik van de kavel en die er zich buiten bevinden, zoals:

- de bel aan de ingangdeur van de privateven;
- de brievenbussen in de inkomhal;
- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon.

2.2. Opsomming van de private kavel

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw 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.

A. DE KELDERVERDIEPING (NIVEAU -1)

a) Gemeenschappelijke delen:

Trap en traphal leidende naar de bergingen en de technische ruimte, technische ruimte met tellers voor gas en water, drie tellers voor elektriciteit welke zijn aangehecht aan de muur in de traphal achter berging nummer B1, waarvan een eerste teller de algemene delen, videofoon en garages voedt en tweede teller het appartement nummer 1.1. en een derde teller het appartement nummer 2.1.

b) Privatieve delen:

*** Twee BERGINGEN, genummerd "B1" en "B2"**, bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De berging zelf met zijn deur.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Iedere berging: vijf/duizendsten (5/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Perceelidentificatienummers:

Berging B1: perceelidentificatienummer: 34353 B 138 S12 P0003

Berging B2: perceelidentificatienummer: 34353 B 138 S12 P0004

Deze privatieve kelders mogen enkel samen met een appartement deel uitmakend van huidige residentie verkocht worden De bergingen zullen aldus niet afzonderlijk kunnen verkocht worden, de eigenaar van een berging zal steeds tevens eigenaar van een appartement moeten zijn.

B. HET GELIJKVLOERS

a) Gemeenschappelijke delen:

De inkomdeur, de brievenbussen links van de inkomdeur, parlofoon, trap en traphal leidende naar naar de lager en hoger gelegen verdiepingen.

b) Privatieve delen:

*** Vier enkele GARAGES, genummerd "G1" tot en met "G4"**, bevattende telkens:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De garagebox zelf met zijn poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De garages 1 tot en met 3: vierenveertig / duizendsten (44/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

De garage 4: vijfenveertig / duizendsten (45/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Perceelidentificatienummers:

Garage G1: perceelidentificatienummer: 34353 B 138 S12 P0005

Garage G2: perceelidentificatienummer: 34353 B 138 S12 P0006

Garage G3: perceelidentificatienummer: 34353 B 138 S12 P0007

Garage G4: perceelidentificatienummer: 34353 B 138 S12 P0008

C. EERSTE VERDIEPING

a) Gemeenschappelijke delen

Trappen en trappenhal,.

b) Privatieve delen

*** Het APPARTEMENT, genummerd "1.1"**, met perceelidentificatienummer 34353 B 138 S12 P0001, gelegen op de eerste verdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhal, berging, bureau, leefruimte, keuken, wc, gang leidende naar de badkamer en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De vierhonderd en zes/duizendsten (406/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

D. TWEDE VERDIEPING

a) Gemeenschappelijke delen

Trappen en trappenhal.

b) Privatieve delen

* **Het APPARTEMENT, genummerd "2.1"**, met perceelidentificatienummer 34353 B 138 S12 P0002, gelegen op de tweede verdieping, bevattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomdeur, inkomhal, berging, bureau, leefruimte, keuken, wc, gang leidende naar de badkamer en twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

De vierhonderd en zeven/duizendsten (407/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2.3. *Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van de Residentie Pr. Marie-Joséplein*

Overeenkomstig artikel 3.85 §1 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief verbonden is, bepaald te worden in een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatief deel.

Het verslag waarvan sprake in artikel 3.85 §1 van het Burgerlijk Wetboek werd opgemaakt door Landmeter-Expert de heer D'haene Julien, te Kortrijk de dato **31 oktober 2023**.

Rekening houdend met de hiervoor uiteen gezette motivatie, werden aan de privaatieven de volgende aandelen in de gemeenschappelijke delen toebedeeld, telkens uitgedrukt op noemer 1.000:

Kelderverdieping:

- berging nummer 1	5/1.000sten
- berging nummer 2	5/1.000sten

Gelijkvloers:

- garage nummer 1	44/1.000sten
- garage nummer 2	44/1.000sten
- garage nummer 3	44/1.000sten
- garage nummer 4	45/1.000sten

Eerste verdieping:

- appartement nummer 1.1	406/1.000sten
--------------------------	---------------

Tweede verdieping:

- appartement nummer 2.1	407/1.000sten
--------------------------	---------------

TOTAAL:	1.000/1.000sten
----------------	------------------------

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte bezwaart van rechtswege de fracties van de gemeenschappelijke delen die er aangehecht zijn.

3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

3.1. Omschrijving van het begrip gemeenschappelijke delen

De delen van het gebouw ten dienste van verschillende of van alle kavels zijn gemeenschappelijk.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet 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.

3.2 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

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

- de bebouwde en niet bebouwde grond;
- alle elementen die de infrastructuur uitmaken zoals de grondvesten en buitenmuren, steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- bekleding en versiering van de gevels;
- de volledige terrassen en balkons, waaronder de ruwbouw, borstweringen, balustrades en leuningen, met uitzondering van de vloerbekleding tot aan de chape en de dichtingslaag;
- de gemeenschappelijke leidingen zoals de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie, de schouwpijpen en schouwkoppen, de luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik, in het bijzonder, voor het geval het gebouw wordt aangesloten op een warmtenet, de leidingen vanaf de warmtewisselaar (die eigendom is van de exploitant van het warmtenet), tot het warmtestation (dat eigendom is van de exploitant van het warmtenet, net als de teller/meter);
- de steun- of dwarsbalken;
- de daken, de dakbekleding, de dakgoten en afvoerbuizen;
- de regenwaterput;
- het afvoernet naar de riolering en de putten;
- de parlofooninstallatie, de videofooninstallatie, het systeem van deuropening en de belinstallatie aan de gemeenschappelijke ingang deur wat de gedeelten ervan betreft ten dienste van alle mede-eigenaars;
- het tellerlokaal met de deur, area's en schouwen;

- de elektrische inrichting van de verlichting van de gemeenschappelijke delen;
 - de brandhaspels en blusapparaten;
 - de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
 - de trapzalen, liftschachten en de liftinstallaties;
 - de eventuele hydrofoorgroep en/of waterverzachter,
- en in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

En meer in het bijzonder, zonder daartoe beperkt te zijn:

De hierna volgende delen, zaken of voorwerpen zijn gemeenschappelijk en behoren dus in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars in de Residentie "Pr. Marie-Joséplein" in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

A. Kelderverdieping (niveau -1)

- de traphal en de trappen naar de hoger gelegen verdiepingen;
- de sassen leidend naar de trappen en naar elke verdieping;
- de tussendeuren;
- de gemeenschappelijke verlichting;
- de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen;
- de gang naar de bergingen en de technische ruimte;
- de technische ruimte;
- de grond.

B. Gelijkvloers

- de traphal en de trappen naar de hoger en lager gelegen verdiepingen;
- de sassen leidend naar de trappen en naar elke verdieping;
- de inkomdeuren van het gebouw;
- de gemeenschappelijke inkomhallen met brievenbussen en de parlofoon- of videofooninstallatie;
- de tussendeuren;
- de gemeenschappelijke verlichting;
- de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen;
- de grond;

C. Van de eerste tot en met de tweede verdieping

- de traphal met trap;
- de gemeenschappelijke verlichting;
- de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen;

D. Het dak

- het geraamte, metselwerk en de bedekking;
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen met hun bekleding en hun bedekking alsook de afdekkende elementen.

4. Bestaande erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in de Residentie Pr. Marie-Joséplein, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van partijen of van hun rechtsvoorgangers.

Dienaangaande verklaren de partijen in het bijzonder dat de voormelde eigendomstitel verleden voor Meester Karolien Battel, notaris te De Panne, met

tussenkoms op afstand via videoconferentie van Meester Christophe Werbrouck, notaris te Moeskroen, op 16 november 2023, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 30 november daarna, onder het formaliteitsnummer 64-T-30/11/2023-08913, letterlijk bepaalt hetgeen volgt:

“Bijzondere voorwaarde

Er bestaat thans een rechtstreekse verbinding tussen de eigendom van de verkoper, te weten Marie-Joséplein nummer 2 en het alhier verkochte goed, meer in het bijzonder de vierde garage aan de linkerkant als men het gebouw bekijkt vanaf de straat, zijnde de garage die paalt aan de eigendom van de verkoper.

Partijen komen overeen dat de toegang, zijnde een deur die deze verbinding mogelijk maakt door de verkoper op zijn kosten zal gesupprimeerd worden en dit op eerste verzoek van de kopers, zodat niet langer kan toegang genomen worden van de eigendom van de verkoper tot de alhier verkochte garage.”

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdiensbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspuiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden, die het goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene 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 verschijners en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspuiten.

5. Toegang tot technische ruimte (tellerlokaal)

De mede-eigenaars van de voornoemde Residentie hebben, ten titel van erfdiensbaarheid, het recht toegang te nemen tot de lokalen met de tellers, welk zich in de kelder verdieping bevinden, teneinde de meterstanden na te gaan, onderhoud aan de tellers te laten uitvoeren en herstellingen te laten plaats vinden.

Verder hebben de vertegenwoordigers en onderhoudspersoneel van de watermaatschappij en van de andere nutsmaatschappijen ten allen tijde toegang tot de tellerlokalen.

De gevestigde erfdiensbaarheid is gratis en eeuwigdurend. De zone waar de tellers zich bevinden zal ten alle tijd vrij blijven.

IV. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1 – Algemene uiteenzetting

Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Tegenstelbaarheid

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

De vereniging van mede-eigenaars

3.1. Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel en de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Pr. Marie-Joséplein", met rechtspersoonlijkheid.

3.2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het gebouw te 8500 Kortrijk, Prinses Marie-Joséplein 2A.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

3.3. Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

3.4. Vermogen - Doel

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

3.5. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

3.6. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

3.7. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Afdeling 2 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Algemene interpretatieregel

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.

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 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 en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de vensterbanken aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

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 voorkomend geval op de kelderdeuren en de garageboxen. De syndicus waakt hierover.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor het uitzicht van glasgordijnen, overgordijnen, scaniaflex e.d, alsmede voor zonneblinden en zonneschermen.

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 de syndicus aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

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

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.

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.

Splitsing en samenvoeging van kavels

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een twee derde meerderheid. Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Postinterventiedossier

Indien werken worden uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaat deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaat deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaat delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaat deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaat delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaat delen.

Voorschriften over het gebruik

De bergingen gelegen in de kelderverdieping mogen enkel bestemd worden voor berg- of opslagruimte.

De garages gelegen op het gelijkvloers mogen enkel gebruikt worden zoals een voorzichtig en redelijk persoon dit zou doen, in overeenstemming met de bestemming van het goed. De wagen mag de grenzen van de kavel niet overschrijden, derwijze dat de deur van de garage steeds gesloten kan worden.

Het is ten strengste verboden in de garage benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand zouden kunnen veroorzaken.

Het is bovendien verboden er enig werk van huishoudelijke aard uit te voeren of te laten uitvoeren (tapijten uitkloppen enzovoort).

De appartementen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de muren van de kavel en niet hoger dan de onderkant van de ramen van de eerste verdieping, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

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.

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.

De eigenaars, huurders of anderen betrokken bij het gebruik van de privatieve of gemeenschappelijke delen zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de gestalde tuigen en zaken toebehorend aan derden, hetzij aan de bestaande installaties, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen te komen of te verlaten, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

De eigenaars zijn verplicht hun kavel in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus de kavel mogen doen reinigen op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar.

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

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 aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Rechten en plichten van de bewoner

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als verder omschreven.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals vermeld in het reglement van interne orde. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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, hun adres 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.

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.

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.

Toezicht

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 zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk e.d.m.

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 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.

Afdeling 3 - Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

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 mede-eigendom dit toelaat.

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.

Behoudens overmacht (bijvoorbeeld bij brand) is het verboden het dak te betreden of er iets op te zetten of aan te hangen.

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.

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.

Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

De mede-eigenaar 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.

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

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, kunnen bepaalde zaken dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen opdelen. Dit recht van uitsluitend genot en gebruik is een erfdiensbaarheids overeenkomstig artikel 3.85, §1, 1° BW. De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering gewijzigd worden met een meerderheid van 4/5 van de stemmen, op voorwaarde dat dit 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

Afdeling 4 - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

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 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;
- 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.

Bijdrage in deze lasten

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

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 in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Verdeling van de lasten

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

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

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten “meetbaar” zijn, of elders hiervan wordt afgeweken, zoals hierna bepaald.

Bijzondere afwijkende verdeelsleutel

De eigenaars van de garages die geen gebruik maken van de inkomdeur, de traphal en trappen naar de hoger en lager gelegen verdiepingen en de gemeenschappelijke verlichting dienen niet bij te dragen in voornoemde kosten.

In afwijking van de algemene verdeelsleutel zoals hiervoren bepaald, wordt in de lasten voor de garages bijgedragen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen voor deze privatieveen teweegbrengen

Onder de lasten dient te worden verstaan: de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, verbruik (elektriciteit, verlichting,..), vervanging en verzekering van de gemene delen van het gebouw.

Aldus zullen alle kosten (lasten) met betrekking tot de inkomdeuren, traphal en de trappen naar de hoger en lager gelegen verdiepingen, de sassen leidend naar de trappen en naar elke verdieping, de tussendeuren, de gemeenschappelijke verlichting in voornoemde ruimtes, de verluchtingsopeningen en afvoerbuizen, de gang naar de bergingen en de technische ruimte en de technische ruimte zelf, uitsluitend gedragen worden door de eigenaars van de appartementen gelegen op de eerste en de tweede verdieping, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, doch op noemer 823.

De eigenaars van de garages gelegen op het gelijkvloers, dienen derhalve niet bij te dragen in voormelde kosten, rekening houdend met het nuts criterium, zij zullen wel moeten bijdragen in de kosten van verzekering en in de kosten van onderhoud van het dak en de gevel.

Werk- en reservekapitaal

A. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten 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 bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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.

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

B. Reservekapitaal

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

De 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.

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.

C. 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.

Overdracht van een kavel

A. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uitredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger 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;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen alsook de kosten voor de mededeling van de informatie voorzien door artikel 3.94, §1 en §2BW;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaal-inbreng 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 eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

B. Optredende notaris en syndicus

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder A opgevraagde 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 onder "A. Tekoopstelling" worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

C. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

C.1. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94 §2, onder 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

C.2. Werkkapitaal

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

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

C.3. Reservekapitaal

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

Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet verhoogd met twee procent op jaarbasis.

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

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. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht 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.

Brandverzekering

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen 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 verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

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

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

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

Aansprakelijkheidsverzekering

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt

gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.

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

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

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

Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

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

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

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

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

Afdeling 5 – Diversen

Keuze van woonplaats

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

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

Afdeling 6 – Volmacht:

Comparante, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1) Mevrouw Annie Gesquiere, medewerker van het notariskantoor 'Karolien Battel & Serge Van Damme – geassocieerde notarissen', te De Panne, Westhoeklaan 66, woonstkeuze makend op voormeld kantoor;

2) Mevrouw Elke Becue, medewerker van het notariskantoor 'Karolien Battel & Serge Van Damme – geassocieerde notarissen', te De Panne, Westhoeklaan 66, woonstkeuze makend op voormeld kantoor;

3) Mevrouw Hilde Berghman, medewerker van het notariskantoor 'Karolien Battel & Serge Van Damme – geassocieerde notarissen', te De Panne, Westhoeklaan 66, woonstkeuze makend op voormeld kantoor;

4) Mevrouw Louise Ippel, medewerker van het notariskantoor 'Karolien Battel & Serge Van Damme – geassocieerde notarissen', te De Panne, Westhoeklaan 66, woonstkeuze makend op voormeld kantoor;

5) De heer Simon Cauwelier, medewerker van het notariskantoor 'Karolien Battel & Serge Van Damme – geassocieerde notarissen', te De Panne, Westhoeklaan 66, woonstkeuze makend op voormeld kantoor;

6) alle huidige en toekomstige medewerkers van het kantoor Karolien Battel notaris te De Panne.

ieder afzonderlijk kunnende handelen, om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in de 'Residentie Pr. Marie-Joséplein' evenals de hoeveelheden in de gemene delen van de 'Residentie Pr. Marie-Joséplein', waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne, uit de hand, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschap te bedingen.

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

Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheke, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheke te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te

verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoop na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

De aanvullende, wijzigende of verbeterende statuten te ondertekenen.

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

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

IV. SLOTVERKLARINGEN

KOSTEN

De kosten voor het opstellen van deze akte zijn ten laste van de eigenaar, die van latere kopers zal kunnen vorderen dat ze hun aandeel daarin aan hem terugbetalen.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, om welke reden ook.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De notaris waarmerkt de naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de partijen in deze akte op zicht van trouwboekjes, een uittreksel uit de registers van de ambtenaar van de burgerlijke stand, een opzoeking in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

De notaris bevestigt daarenboven de identiteit van alle partijen in deze akte op zicht van hun identiteitskaarten.

BEKWAAMHEID

De partijen verklaren de nodige handelingsbekwaamheid te hebben om deze handeling te stellen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of een beschikkingsbeperking, niet in staat van faillissement te verkeren en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen de partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om, in overeenstemming met artikel 19, alinea 3, van de Organieke Wet Notariaat, samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

NOTARIËLE ADVIESPLICHT

De comparanten erkennen dat werkende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 lid 2 en artikel 1 lid 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 mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de

rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen 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.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van honderd euro (100,00 EUR) verschuldigd en betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te De Panne, ter studie, op de datum die in hoofde staat vermeld.

Na voorlezing en toelichting zoals voormeld hebben de partijen met mij notaris, deze akte getekend.

PROVINCIE
WEST-VLAANDERENARRONDISSEMENT
KORTRIJKSTAD
KORTRIJK

Bouwvergunning

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

67/65
099.561/65

ZITTING van 26 maart 1965

Aanwezig de heren : I.J. Lambrecht, burgemeester-voorzitter, ~~Buzek K. eerste schepen~~, De Jaegere J. tweede schepen, Pattyn J. derde schepen, Vanneste A. vierde schepen; H.A. Caveye, stadssekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. DEVLIES Frans, Kerkstraat 26, Kuurne met betrekking tot een perceel gelegen Marie Joséplaats 2, sectie B nr 138/ul7 voor het bouwen van een appartementsgebouw.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 4/3/1965

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van de voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de bouwaanvragen;

Overwegende dat er voor het grondgebied, waar het perceel gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de omtrek van een verkaveling waarvoor naar behoren vergunning verleend is;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies, dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, als volgt luidt :

GUNSTIG, mits :

- gebruik van zelfde ruwe baksteen over al de vrije gevels en eventueel vrijblijvende geveldelen;
- alle betonlateien met staande strekken in baksteen te bekleden.

BESLUIT :

ART. 1. — De bouwvergunning wordt afgegeven aan M. Devlies Frans voornoemd die ertoe gehouden is :

1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen;

(1) 2° de voorgevelmaterialen te voorzien in rode tint.

ART. 2. — Aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening wordt een afschrift van dit besluit gezonden.

ART. 3. — Deze vergunning moet op de bouwplaats voortdurend ter beschikking van de controlediensten worden gehouden.

Gedaan in bovenvermelde zitting :
NAMENS HET SCHEPENCOLLEGE :

Op bevel :
De stadssecretaris,

(w.g.) H.A. CAVEYE

De burgemeester-voorzitter,

(w.g.) I.J. LAMBRECHT

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT :

Afgeleverd, de - 5 APR. 1965

19

De stadssecretaris,

De burgemeester,



Art. 45. — Zolang het bijzonder plan van aanleg van het grondgebied waar het perceel gelegen is, door de Koning niet is goedgekeurd, kan de vergunning niet worden verleend dan op eensluidend advies van de door de Minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening — verder « de gemachtigde ambtenaar » genoemd.

Dat advies kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan de afgifte van de vergunning ook afhankelijk stellen van voorwaarden ter waarborging van een behoorlijke plaatselijke aanleg, en desnoods afwijken van alle bestaande verordnende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien.

Deze procedure is eveneens van toepassing op de afgifte van vergunningen voor het oprichten van gebouwen binnen het gebied van de in artikel 17 genoemde bijzondere plannen.

De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

Art. 47. — De plaatsing van de nieuwe gebouwen wordt ter plaatse aangegeven door de zorg van het college, dat zich gedraagt naar het eventuele advies van de gemachtigde ambtenaar en bovendien, zo het een bouwwerk aan een grote weg betreft, naar de verordeningen en adviezen van de betrokken administratie.

Art. 52. — Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

Art. 54. — Van de beslissing van het college tot verlening of weigering van de vergunning wordt aan de aanvrager bij ter post aangetekende brief kennis gegeven binnen vijftien dagen na de datum van het ontvangbewijs.

Art. 55. — De aanvrager kan binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van het schepencollege van die beslissing in beroep komen bij de bestendige deputatie.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager kennis gegeven, binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende brief die het beroep bevat.

De aanvrager kan, binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van de bestendige deputatie of, bij gebreke van die kennisgeving, na het verstrijken van de termijn waarbinnen deze plaats moest hebben, in beroep komen bij de Koning.

Wordt van de beslissing van de Koning geen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangetekende brief die het beroep bevat, dan kan de aanvrager bij aangetekende brief de zaak aan de Minister in herinnering brengen.

Indien de Koning zijn beslissing niet heeft doen kennen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen ingaande op de datum van deze herinneringsbrief, kan de aanvrager zonder verdere formaliteiten overgaan tot de uitvoering van de werken, met inachtneming van de gegevens van het dossier dat hij heeft ingediend.

De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Koning zijn met redenen omkleed.

De aanvrager of zijn raadsman worden desgewenst gehoord door de bestendige deputatie of door de Minister.

BELANGRIJKE OPMERKING

Door deze vergunning is de houder ervan niet ontheven van de verplichtingen, de eventueel vereiste andere vergunningen aan te vragen, inzonderheid die van de gemeentelijke of provinciale overheid welke vereist is voor het exploiteren van een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk bedrijf.



2 APR. 1962

BEREKENING IN 1000sten 1000

BIJZONDERE DELEN MET TOEGEWEZEN AANDEEL

RESTEREND AANDELEN	1000
---------------------------	-------------

RESTERENDE OPPERVLAKTES

[*] terrassen en tuinen worden voor de helft van de oppervlaktes gerekend

	eenheid [m²]				GARAGE		BERGING		TUIN		Andere		BEREKENING AANDELEN							
	gemeensch.	HANDEL	BERGING	APP	netto	gecorr. (*)	netto	gecorr. (*)	netto	gecorr. (*)	netto	gecorr. (*)	HANDEL	BERGING	APP	Garage	terras	tuin	Andere	
Privatief deel wonen																				
Berging 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.24	1.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.12	0.00	0.00	5.12
Berging 2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.24	1.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.12	0.00	0.00	5.12
Garage 1	0.00	0.00	0.00	0.00	19.57	9.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.18	0.00	0.00	0.00	44.18
Garage 2	0.00	0.00	0.00	0.00	19.55	9.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.13	0.00	0.00	0.00	44.13
Garage 3	0.00	0.00	0.00	0.00	19.55	9.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.13	0.00	0.00	0.00	44.13
Garage 4	0.00	0.00	0.00	0.00	19.80	9.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.69	0.00	0.00	0.00	44.69
Appartement 1.1	0.00	0.00	0.00	90.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	406.32	0.00	0.00	0.00	0.00	406.32
Appartement 2.1	0.00	0.00	0.00	90.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	406.32	0.00	0.00	0.00	0.00	406.32
TOTALEN [m²]	0.00	0.00	0.00	180.00	78.47	39.24	6.48	2.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	813	177	10	0	1000	

5
5
44
44
44
45
406
407

TOTALE OPPERVLAKTE VOOR 10.000sten-rek.	221.50
AANTAL aandelen/m²	4.5146

Opgemaakt te Kortrijk op 31/10/2023.

1000.00

BEPALEN BEROEPS EN PRIVATIEVE DELEN

Stad KORTRIJK - Prinses Marie - Joséplein nr. 2A
 Kadastraal: Kortrijk, 3e afdeling, sectie B, nr. 138r11

Ik, ondertekende landmeter-expert, Julien D'haene,
 8500 Kortrijk, Noordstraat 11,
 gsm: +32(0)485 08 22 83 - email: julien.dhaene@interbusiness.be
 ingeschreven op het tableau van de federale raad met nr. LAN16-1678

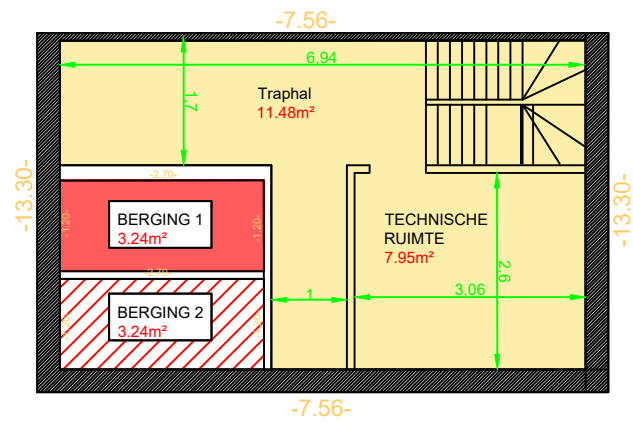
opgemaakt in eer en geweten op 7 november 2023.



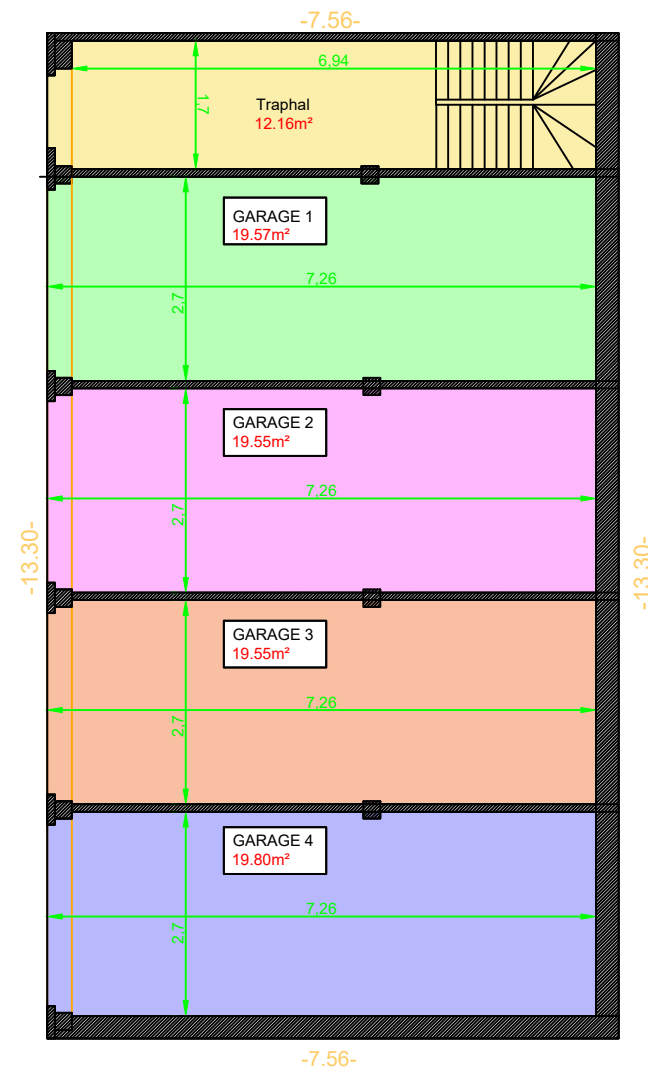
INTERBUSINESS BV
 D'haene Julien - Beëdigd Landmeter- Expert
 Deerlijkstraat 139 - 8550 Zwevegem
 LAN. 161678
 Tel. 0485/08.22.83

- Berging 1 = 3.24m²
- Garage 1 = 19.57m²
- Berging 2 = 3.24m²
- Garage 2 = 19.55m²
- gemeenschap
- Garage 3 = 19.55m²
- Garage 4 = 19.80m²
- Appartement 1.1 = 90m²
- Appartement 2.1 = 90m²

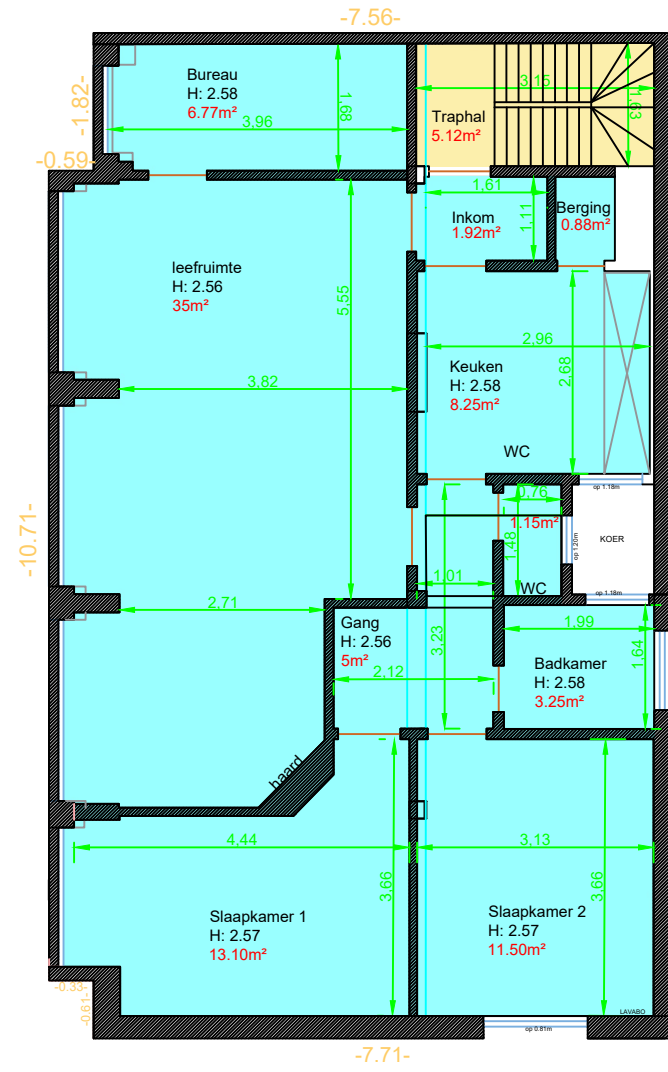
Alle Oppervlaktes zijn netto
Oppervlaktes



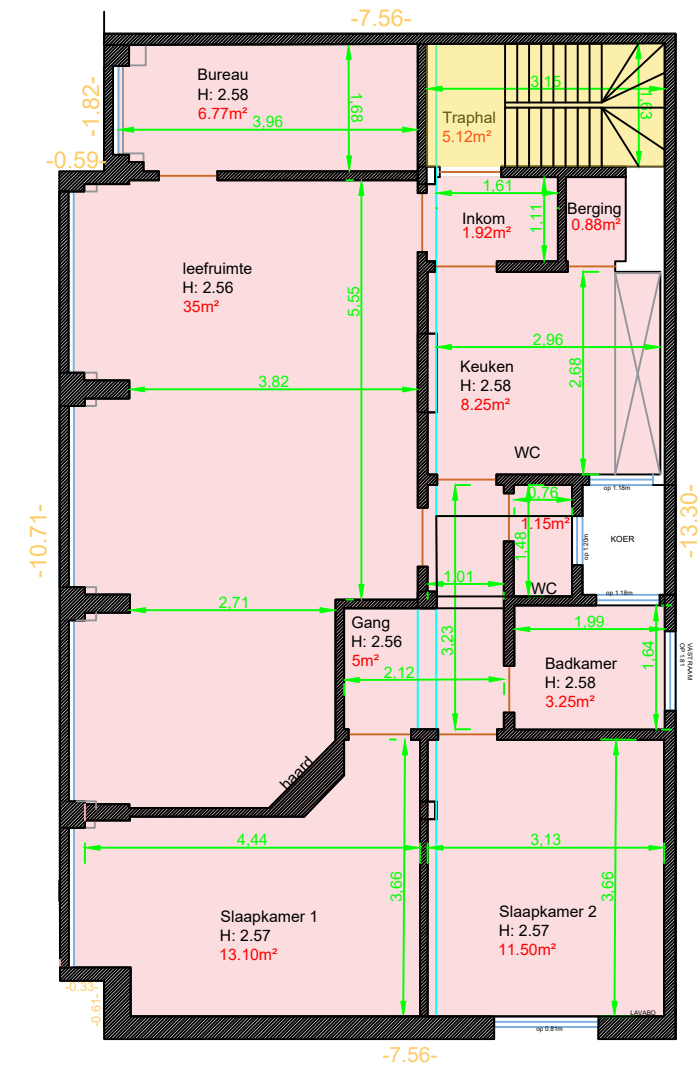
KELDERVERDIEPING -1



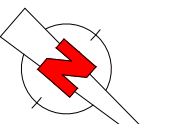
GELIJKVLOERS



VERDIEPING +1



VERDIEPING +2



REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
van de Residentie "Pr. Marie-Joséplein"
met zetel te 8500 Kortrijk, Prinses Marie-Joséplein 2A

HISTORIEK

Dit reglement werd opgemaakt door de eigenaar n.a.v. het opmaken van de statuten van het gebouw, opgemaakt bij akte verleden voor notaris Karolien Battel te De Panne op heden, 21 mei 2024.

REGLEMENT

I. BEHEER VAN HET GEBOUW:

Afdeling 1 - De algemene vergadering

Omschrijving.

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

Bevoegdheid.

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

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

A. 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,

B. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

C. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

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

E. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

Jaarlijks zal een algemene vergadering gehouden worden, de jaarvergadering genoemd, die zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op de eerste april en vijftien april van elk jaar. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door een mede-eigenaar. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

De syndicus houdt tevens een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende

brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Bijeenroeping algemene vergaderingen.

Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

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

Kennisgeving algemene vergaderingen.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen minstens drie werkdagen voor de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De kennisgeving is geldig wanneer die werd verstuurd naar de persoon genoemd, en het adres meegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus. Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de Syndicus van de volledige naam en het volledig adres van de bewoner van het appartement, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen zoals voormeld.

De kennisgeving wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Samenstelling algemene vergadering.

A. Beginsel

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

B. Verdeeld eigendomsrecht

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten. (artikel 3.87, §5, tweede lid B.W.).

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Aanwezigheidslijst.

Bij de aanvang van de vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met de hierna vermelde stemkrachtbeperking, of over welke punten hij niet aan de stemming kan deelnemen.

Bureau van de vergadering.

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

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Stemrecht op de algemene vergadering.

A. Beginsel

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. (artikel 3.87, § 6 B.W.)

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

B. Lastgeving

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering (artikel 3.87, §7 B.W.).

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom (artikel 3.87, §7 B.W.)

C. Bijstand

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één raadsman, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

D. Tegenstrijdige belangen

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

E. Stemkrachtbeperking

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken (artikel 3.87, §7, vierde lid B.W.).

Meerderheidsvereisten.

A. Principe: volstreekte meerderheid

De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen (artikel 3.87, §8, eerste lid B.W.).

B. Twee/derde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derden der stemmen:

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.88, §1, 1°, a) B.W.
2. de opmaak of de wijziging van een reglement van interne orde;
3. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, en met uitzondering van de werken waarover de syndicus kan beslissen;
4. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, §5, 2° B.W bedoelde daden;
5. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;
6. de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal.

C. Vier/vijfde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen (artikel 3.88, §1, 2° B.W.): :

1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan.
3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemene delen onder de voorwaarden voorzien door de wet.

6. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

7. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

D. Eenparigheid

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars (art. 3.88, §3 B.W.):

1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is;

2. over elke beslissing betreffende de afbraak of de volledige heropbouw van het onroerend goed ingeval er geen redenen zijn van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen niet buitensporig zou zijn;

3. over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

E. Berekening

Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen (artikel 3.87, §8, tweede lid B.W.).

Notulen van de algemene vergaderingen.

A. Opmaak

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden artikel 3.87, §10 B.W.).

Een anonieme stemming kan enkel gevraagd worden door een mede-eigenaar indien er een stemming dient te gebeuren die betrekking heeft op (de benoeming, het ontslag, het in dienst nemen, het beroep doen op) personen. De mede-eigenaar die een anonieme stemming wenst, dient de syndicus daarvan op de hoogte te brengen, ten laatste daags voor de vergadering.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers (artikel 3.87, §10, tweede lid B.W.).

B. Kennisgeving

B.1. Aan mede-eigenaars

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 dertig dagen na de vergadering.

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

B.2. Aan derden

B.2.1. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner het bestaan melden van het reglement van interne orde en van het register met alle beslissingen van de algemene vergadering en waar hij dit register kan inzien.

De verlener van het recht is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van deze kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen (artikel 3.93, §5, 1° B.W.).

B.2.2. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door een aangetekende zending binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van de eigenaar (of degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, §5 1° B.W.) (artikel 3.93, §5, 2° B.W.).

C. Raadpleging

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

D. Tegenwerpelijkheid

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan ieder mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijk zijn (artikel 3.93, §5 B.W.).

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

Afdeling 2 - De syndicus

Algemene opdracht.

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

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus. (artikel 3.89, §1 B.W.).

Benoeming - ontslag.

A. Benoeming

De bouwheer zal een eerste syndicus aanstellen.

Het mandaat van deze syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus. (artikel 3.89, §1, derde lid B.W.)

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

B. Ontslag - schorsing

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

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

C. Voorlopig syndicus

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig 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 gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst. (artikel 3.89, §2 B.W.).

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, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van interne orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

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

Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

1° de taken hem door de wet en de statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

4° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

5° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

6° namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;

7° de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.

8° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

9° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, §3, tweede en derde lid B.W, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

10° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen (artikel 3.89, §5, 16° B.W.)

Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in de wet en de statuten omschreven.

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

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. (artikel 3.89, §6 B.W.).

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars. (artikel 3.89, §4, 8° B.W.).

Strijdig belang.

Wanneer de syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de voorzitter aangewezen op de laatste algemene vergadering hiervan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichting stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Hij zal echter de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad.

Hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal. (artikel 3.89, §5, 13° B.W.).

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn. (artikel 3.89, §9 B.W.).

Vergoeding.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij 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.

Afdeling 3 – Raad van mede-eigendom

Raad van mede-eigendom.

Verplicht voor grote mede-eigendom met meer dan 20 appartementen.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van mede-eigendom 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 mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad worden door de algemene vergadering bepaald.

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

Afdeling 4 – Commissaris van de rekeningen (artikel 3.91 B.W.)

Algemene opdracht.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Benoeming - ontslag.

De eerste algemene vergadering benoemt de commissaris van de rekeningen met volstrekte meerderheid van stemmen.

De syndicus kan niet tot commissaris benoemd worden.

Het mandaat van de commissaris is voor één jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

Opdrachten van de commissaris.

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en daar het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem als dan niet kwijting te verlenen over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstreekte meerderheid van stemmen.

De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

Aansprakelijkheid.

De commissaris kan aansprakelijk gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door de fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.

De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

Vergoeding.

Het mandaat van commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste vergoeding vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

II. VERSCEIDENE BEPALINGEN

A. Uitzicht van het gebouw, en gebruik van gemeenschappelijke delen:

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

2. De overgordijnen aan de voorgevel zullen als niet storend dienen over te komen.

3. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en bedienden.

5. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden.

Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enz...

6. In de gang mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, bedlinnen, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enz...

7. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

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

9. Indien de algemene vergadering beslist een schotelantenne te plaatsen, kan die enkel geplaatst worden op het hoofddak.

B. - HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

De mede-eigenaars of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden. Deze gedoogzaamheid geldt echter niet voor de huurders van de appartementen, voor wie een verbod van het houden van huisdieren geldt.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de syndicus of de raad van bestuur de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de syndicus of de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van vijf Euro per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing van de syndicus of van de raad van bestuur. Het bedrag dezer conventionele schadevergoeding zal in het provisiefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing de syndicus of van de raad van bestuur beslissend met eenvoudige meerderheid van stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

C - MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "voorzichtig en redelijk persoon".

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

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V. en muziekafspelers is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

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

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals deze van de dynamische afzuiging, de drukverhogingsinstallatie, alsook deze van de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren der huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enz...). De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

D. - OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verplichting opleggen aan de huurders het privaat te bewonen als een "goed huisvader", dit overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van orde waarvan zij erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommeren er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na de vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf solidair aansprakelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

E. - HANDEL

In het gebouw is geen enkele handelsactiviteit toegelaten.

Een kantooractiviteit op het gelijkvloers kan slechts in zover die niet hinderlijk zijn voor de woonappartementen, hetzij omdat zij overdreven lawaai veroorzaken, hetzij omdat zij geurhinder veroorzaken.

F. - WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING

F.1. - WIJZE VAN GEBRUIK VAN DE APPARTEMENTEN

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van alle handelsuitbating. De uitoefening van een vrij beroep is toegelaten mits ze geen hinder veroorzaakt voor de overige appartementen.

F.2. - GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en op een wijze die verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemene delen.

Verder wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde onder artikel III.3.

F.3. - TOEGANG TOT DE PRIVATIEVE LOKALEN

Met oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen, op eerste verzoek van de syndicus.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken,

ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd. Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privaatieve lokalen, zoals bijvoorbeeld de kelders, zouden bevinden.

F.4. – Huisvuil

Iedere eigenaar en/of gebruiker van een privaatief staat zelf in voor zijn huishoudelijk afval en voor de verwijdering ervan. Hij zal zich daarbij houden aan de richtlijnen van de gemeente terzake.

Hij zal ervoor zorgen dat zijn afval geen overlast meebrengt voor de andere bewoners.

F.5. - PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering verleend (beslissend met een meerderheid van twee/derden van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen in de constructies), publiciteit te voeren op gelijk welke plaats van het gebouw.

Er mag geen enkel opschrift aangebracht worden op de vensters, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen;

Het is echter toegelaten naast de ingang deur en in de gemeenschappelijke inkomhall een naamplaat aan te brengen, met vermelding van naam en beroep.

Deze naamplaten zullen alle hetzelfde formaat en uitzicht moeten hebben, volgens de voorschriften die de promotor zal vaststellen.

Aan de ingang van het gebouw zal iedere eigenaar over een brievenbus beschikken. Op deze bus mogen de naam en beroep van de titularis aangebracht worden en de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de comparant of de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

In geval van tekoop- of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen met de melding "Te Koop" of "Te huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop of de verhuring. Deze plakaten mogen maximaal een dimensie hebben van zestig op zestig centimeter.

F.6. - DIVERSE BEPALINGEN

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften opgelegd door de bevoegde overheden.

Voor iedere verhuis, zullen de eigenaars, de syndicus schriftelijk op de hoogte stellen van de datum van de verhuis. Indien deze maatregel door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor iedere schade aan de gemeenschappelijke delen die na de doortocht der verhuizers door de syndicus wordt vastgesteld.

G. - ALGEMENE SCHIKKINGEN

G.1 - PRINCIPE

De voorwaarden van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd door de wet van dertig juni

negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken van het vredegerrecht van de ligging van het goed.

G.2. - VOORLOPIGE BESCHIKKING

Zolang de bouwer-promotor niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop of verhuuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuuringsbiljetten, verkoopborden en dergelijke.

G.3. - 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.

Iedere bepaling van het reglement van orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie zij tegenstelbaar zijn. Ze zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom.

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.

III.11.5. - WOONSTKEUS

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de partijen in het buitenland gevestigd moeten woonstkeuze doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed, bij gebreke daarvan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het appartementsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitnodigingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan worden.

VOOR ÉÉNSLUIDEND AFSCHRIFT



Registratierelaas

Akte van notaris Karolien BATTEL te De Panne van 21-05-2024, repertorium 2024/0357

Blad(en): 30 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID KORTRIJK 1 op zes juni tweeduizend vierentwintig (06-06-2024)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 8927

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2024/0357-KORTRIJK1_AA

Bijlage aan akte van notaris Karolien BATTEL te De Panne van 21-05-2024, repertorium 2024/0357

Blad(en): 1 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID KORTRIJK 1 op zes juni tweeduizend vierentwintig (06-06-2024)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 1431

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2024/0357-KORTRIJK1_AA

Bijlage aan akte van notaris Karolien BATTEL te De Panne van 21-05-2024, repertorium 2024/0357

Blad(en): 1 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID KORTRIJK 1 op zes juni tweeduizend vierentwintig (06-06-2024)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 1431

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-2024/0357-KORTRIJK1_AA

Bijlage aan akte van notaris Karolien BATTEL te De Panne van 21-05-2024, repertorium 2024/0357

Blad(en): 1 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID KORTRIJK 1 op zes juni tweeduizend vierentwintig (06-06-2024)

Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 1431

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De Ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Karolien BATTEL te De Panne van 21-05-2024, repertorium 2024/0357

Ingeschreven op het hypotheekkantoor van : Kortrijk 1
May 23, 2024 (23-05-2024)

Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)

Ref. : 64-T-23/05/2024-03777

Various_taxes	€ 0,00
Inscription_tax	€ 285,00
Information_Fee	€ 0,00
Total	€ 285,00

De hypotheekbewaarder

Te storten op rek
IBAN BE26 6792 0023 0329