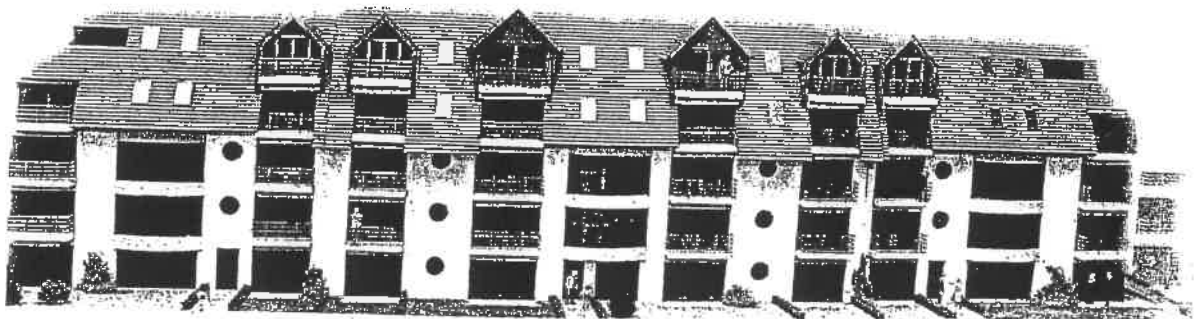


BASISAKTE
RESIDENTIE
"NEOPORTUS"



KANTOOR NOTARIS PAUL DALLE
LEOPOLD II LAAN 147
8670 OOSTDUINKERKE

habitué de Res. Apollon

VW p 78

R. 713/06

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES.

Op negen juni

Voor Mij, Meester Paul DALLE, notaris met standplaats te Koksijde (Oostduinkerke).

ZIJN VERSCHENEN :

SR 132 / 76

1. De Naamloze Vennootschap "L'ATELIER CONTEMPORAIN " met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Edmond Machtenslaan 102/7.

Ondernemingsnummer 0422.216.155
Opgericht bij akte verleden voor notaris Jacques Delcroix te Etterbeek op tweeëntwintig december negentienhonderd eenentachtig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien januari negentienhonderd tweeëntachtig onder nummer 119-6.

Statuten gewijzigd, houdende tevens wijziging van de maatschappelijke benaming in de huidige, bij akte verleden voor notaris Jacques Delcroix te Etterbeek op zestien februari negentienhonderd drieëntachtig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf maart daarna onder nummer 733-22.

Statuten voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op vijfentwintig augustus tweeduizend, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf september daarna onder nummer 20000912-205.

Hier vertegenwoordigd door de Heer Alain Renders, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8430 Veurne, Karel Coggelaan 33, handelende in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder, overeenkomstig artikel 16 van de statuten, tot de mandaten van bestuurder en gedelegeerd-bestuurder herbenoemd bij beslissingen van de buitengewone algemene vergadering en de raad van bestuur van tweeëntwintig november tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig maart daarna onder nummer 05044467.

Eigenaar van de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 15, om deze te hebben aangekocht krachtens aktes verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle respectievelijk op vier mei twee duizend en één en éénendertig augustus twee duizend en één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, respectievelijk onder nummer 66T 15.06.2001-4353 en 066T 27/09/01-6610.

2. De naamloze vennootschap "Residenties Apollo" met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Edmond Machtenslaan 102 bus 7.

R879732



EERSTE ROL

Opgericht bij akte verleden voor mij, ondergetekende notaris Dalle, op tien december negentienhonderd zevenennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch staatsblad van twintig december negentienhonderd zevenennegentig onder nummer 971220-227.

Ondernemingsnummer: 0462.093.053 en BTW nummer 462.093.053.

Statuten voor het laatst gewijzigd bij proces-verbaal verleden voor notaris Paul Dalle te Oostduinkerke op zevenentwintig juni twee duizend en twee, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf juli daarna onder nummer 20020712-735.

Hier vertegenwoordigd door de heer Alain Renders, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8630 Veurne, Karel Coggelaan 33, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd-bestuurder van de vennootschap, hiertoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur gehouden onmiddellijk na de oprichting.

3. Mevrouw MENDES de LEON Carlita, ambtenaar op rust, geboren te Amsterdam (Nederland) op zeven november negentienhonderd vierendertig, ongehuwd, wonende te 8620 Nieuwpoort Dudenhofenlaan 260.

Eigenaar van het lot 13, om dit te hebben aangekocht krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op achttien mei twee duizend en één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, onder nummer 066T-26/06/2001-4570.

4. Mevrouw PASTEELS Karine Armande Marcelle, verpleegster, geboren te Namen op vier juli negentienhonderd éénenzestig, echtgescheiden, wonende te Sint-pieters-Woluwe, François Desmedtstraat 56.

Eigenaar van het lot 14, om dit te hebben aangekocht krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op zes juni twee duizend en één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, onder nummer 066T-05/07/2001-4782.

5.1) De Heer BRAL Etienne Henri Robert, bediende, geboren te Oudenaarde op negenentwintig oktober negentienhonderd achtenveertig, echtgescheiden, wonende te 2490 Balen, Vaartstraat 33; identiteitskaart nummer 046 0036557 89; rijksregister nummer

2) Mevrouw MARIEN Odrada Jacqueline Julia, zelfstandige, geboren te Balen op zestien juli negentienhonderd eenenvijftig, echtgescheiden, wonende te 2490 Balen, Vaartstraat 33; identiteitskaart nummer 046 9932420 26;

Eigenaar van het lot 11, om dit te hebben aangekocht krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op tweeëntwintig augustus twee duizend, overgeschreven

op het hypotheekkantoor te Veurne, op achttien september twee duizend Boek 10199 Nummer 8.

6. Mevrouw LAURIKS Louisa Raymonda Leonia, geboren te Boom op zes april negentienhonderd vierendertig, Nationaal Nummer: 34.04.06 306-62, ongehuwd, wonende te 2140 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 123.

Eigenaar van het lot 10, om dit te hebben aangekocht krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op tien april twee duizend en twee duizend en twee , overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, onder nummer 066T-26/04/2002-2673.

7. De Heer BONGAERTS Paul Mathieu Ghislain , geboren te Genk op negentien augustus negentienhonderd zeventenvijftig, rijksregisternummer 57.08.19 023-78, identiteitskaartnummer 467 0075087 96, en zijn echtgenote Mevrouw VANDEWEERD Anna Maria Marcella, geboren te Genk op éénentwintig januari negentienhonderd zesenvijftig, rijksregisternummer 560121 036-32, identiteitskaartnummer 467 0075899 35, samenwonende te 3600 Genk, Neerzijstraat 81.

Eigenaar van het appartement 00.01 en garage 3 in de residentie Victory-A, gebouwd op lot 9 met samen driehonderd twintig/duizendsten in de gemene delen en de grond van lot 9, krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op achtentwintig december twee duizend en vijf, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, onder nummer 066T-12.01.2006-365.

8. De Heer DECOENE Gery Serafijn Elisabeth , geboren te Diksmuide op vijf februari negentienhonderd eenenvijftig, rijksregister nummer 51.02.05, identiteitskaartnummer 192 0025775 15, weduwnaar van Mevrouw Maenhout Erna Maria Cornelia , wonende te 8620 Nieuwpoort, Victorlaan 2 /1ste verdieping.

Eigenaar van het appartement 01.01 en garage 1 in de residentie Victory-A, gebouwd op lot 9 met samen driehonderd twintig/duizendsten in de gemene delen en de grond van lot 9, krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle op tweeëntwintig augustus twee duizend en vijf, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, onder nummer 066T.-12/09/2005-7322.

9. De Heer CAMBIER Wouter Stefaan Anna, geboren te Ronse op vijf mei negentienhonderd tweeënzestig, rijksregister nummer 62.05.05 223-91, en zijn echtgenote Mevrouw DEBLomme Nancy Hélène Anna , geboren te Ronse op tweeëntwintig juli negentienhonderd vijfenzestig, rijksregister nummer 650722 192-77 , samenwonende te 9600 Ronse, Gustave Royerslaan 168.

R879731



TWEEDE ROL

Gehuwd onder het wettelijk stelsel van de
gemeenschap, bij gebrek aan huwelijkscontract

Eigenaar van het appartement 02.01 en garage 2 in de
residentie Victory-A, gebouwd op lot 9 met
driehonderd/duizendsten in de gemene delen en de grond van
lot 9, krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris
Paul Dalle op achtentwintig december twee duizend en vijf,
overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, onder
nummer 066T-01.09.2005-7033.

10. A. Mevrouw BLONDEEL Belinda Marcella Henriette,
verkoopster, geboren te Nieuwpoort op twee oktober
negentienhonderd tweeënzestig, rijksregisternummer 62.10.02
228-17, identiteitskaart- nummer 244 0016437 61, uit de
echtgescheiden, wonende te 8620 Nieuwpoort Albert I laan
227/0303.

B. De Heer BRISSINCK Serge Ronny, arbeider, geboren
te Oostende op één december negentienhonderd zevenenzestig,
rijksregisternummer 67.12.01 011-92,
identiteitskaartnummer 244 0024097 58, ongehuwd, wonende te
8620 Nieuwpoort Albert I laan 227/0303.

Eigenaar van het lot 12, om dit te hebben aangekocht
krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul
Dalle op dertien juni twee duizend en één, overgeschreven
op het hypotheekkantoor te Veurne, onder nummer 066T-
10/07/2001 4899.

De comparanten onder 3 tot en met 10 hier
vertegenwoordigd door de Naamloze Vennootschap 'L'Atelier
Contemporain, vertegenwoordigd als gezegd, welke zich voor
hen sterk maakt.

Welke comparanten, vermeld onder punt 1. en punten 3.
tot en met 10., verklaren dat zij samen de totaliteit van
de medeëigenaars van het domein Victory uitmaken,
omvattende:

STAD NIEUWPOORT - Tweede afdeling

Een blok grond, gelegen aan de Albert I laan en de
Victorlaan, volgens titel gekadastreerd Sectie E nummers
221/Y, 224/W en deel van nummer 223/M, thans gekadastreerd
Sectie E nummer 223/P met een oppervlakte volgens titel en
kadaster van zesenvestig are achttien centiare (46 a 18
ca).

Palende of bepaald hebbende : ten noorden aan de
Victorlaan; ten oosten aan de Albert I laan; ten zuiden aan
de naamloze vennootschap Patri-Mon, te Nieuwpoort; ten
westen aan Lingier-Scheerlinck Francky te Nieuwpoort;
Vergote Rika te Nieuwpoort en Willot-Goetgebuer Jean te
Nieuwpoort.

I. Voormelde comparanten verklaren mij, Notaris, het volgende:

- Dat voor voormeld perceel een bouwvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op twintig mei negentienhonderd zevenennegentig, onder aanvraagnummer 97/4; dossiernummer AROL : 8.11/38016/827.2.

- Dat de plannen werden opgemaakt door de Heer Koen Deleu, architect, Meensesteenweg 714 te 8800 Rumbeke op twee januari negentienhonderd zevenennegentig, en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op twintig mei negentienhonderd zevenennegentig.

- Dat een plan blad 8/9 : Inplanting, werd opgemaakt door de Heer architect Koen Deleu voornoemd op zevententwintig maart negentienhonderd achtennegentig en betreffende de oprichting van vijf sociale woningen .

- Dat het bodemattest, werd afgeleverd door OVAM op zeventien augustus tweeduizend.

- Dat overeenkomstig de bouwvergunning en goedgekeurde plannen een splitsingsakte werd opgemaakt door ondergetekende notaris Paul Dalle op zeventien augustus twee duizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achttien september twee duizende Boek 10199 Nummer 7.

- Dat voormelde splitsingsakte de uitsplitsing voorzag in vijftien afzonderlijke loten.

- Dat de naamloze vennootschap L'Atelier Contemporain, Promotor, zich in voormelde splitsingsakte de dato zeventien augustus twee duizend uitdrukkelijk het recht heeft voorbehouden om de verkavelingsakte te wijzigen voor de nog te verkopen percelen of op te richten konstrukties

II. Vervolgens verklaart de naamloze vennootschap L'Atelier Contemporain dat door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Nieuwpoort op dertig mei twee duizend en vijf een wijzigende bouwvergunning werd afgeleverd met betrekking tot de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 15, door de naamloze vennootschap L'Atelier Contemporain voor heden nog niet vervreemd, en aldus nog eigendom van de naamloze vennootschap L'Atelier Contemporain, voornoemd, tot oprichting van een appartementencomplex, genaamd "Residentie Neoportus" op voormelde percelen.

R879730



DERDE ROL

III. En hierna zetten de naamloze vennootschap L'Atelier Contemporain, hierna genoemd "de grondeigenaar" en ook "comparant enerzijds" en de naamloze vennootschap "Residenties Apollo", hierna genoemd "de eigenaar van de konstrukties", "comparant anderzijds" en ook "de promotor en/of bouwheer/oprichter" uiteen wat volgt:

I. UITEENZETTING

De Naamloze Vennootschap "L'Atelier Contemporain" verklaart dat zij eigenaar is van volgend onroerend goed :

STAD NIEUWPOORT - Tweede afdeling

In de verkaveling "VICTORY", gelegen te Nieuwpoort aan de Albert I laan en de Victorlaan, volgens titel gekadastreerd Sectie E nummers 221/Y, 224/W en deel van nummer 223/M, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zesenvestig are achttien centiare (46 a 18 ca) :

De percelen grond, zijnde de oorspronkelijke lotnummers EEN (1), TWEE (2), DRIE (3), VIER (4), VIJF (5), ZES (6), ZEVEN (7), ACHT (8) en VIJFTIEN (15), met een gedeelte weg in aanleg, gekadastreerd volgens titel Sectie E deel van nummer 223/P en volgens recent kadastraal uittreksel sectie E nummer 223/T met een oppervlakte volgens meting van in totaal dertig are zevenenzeventig centiare tachtig deciare (30a 77,8 ca).

PLAN

Zoals voormeld perceel voorkomt op het hier aangehechte plan 1/10 , opgemaakt door de Heer Guido Vanhoutte, destijds architect te Veurne, op zeven januari twee duizend en vijf.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Naamloze Vennootschap "L'Atelier Contemporain" is er eigenaar van als volgt :

- Deels, de loten één tot en met acht en deel van vijftien, om ze te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap "Victory Invest" te Destelbergen krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle te Oostduinkerke op vier mei twee duizend en één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne onder nummer 66T 15.06.2001-4353.

- Deels, deel van lot 15, om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap Amsto te Destelbergen krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Paul Dalle te Oostduinkerke op éénendertig augustus twee duizend en één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne onder nummer 66T 27.09.01-6610.

De Naamloze vennootschap "Amsto" was er eigenares van om dit te hebben verkregen ingevolge fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Victory Invest, blijkens akte verleden voor notaris Alain Van den Weghe te Strombeek-Bever op vijftien december twee duizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op achttien januari twee duizend en één, onder nummer 066-T-18.01.2001-000869.

De Naamloze Vennootschap Victory Invest was er eigenares van om door haar onder grotere oppervlakte ingebracht te zijn bij haar oprichting door 1) de Naamloze Vennootschap Locod Invest, te Zulte; 2) de Naamloze Vennootschap "H & D" te Roeselare-Rumbeke; 3) de Naamloze Vennootschap "R.D.B." te Roeselare-Rumbeke en 4) de Naamloze Vennootschap "D.D.M." te Roeselare, bij akte verleden voor notaris Xavier Van den Weghe te Zulte op tweeëntwintig maart negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op twee april daarna, boek 8998 nummer 21.

Zelfde goed werd aangekocht door 1) de Heer Wally Marie Joseph Willy Octaaf Loosveldt, handelaar en zijn echtgenote Mevrouw Simonne Lea Angèle Coddens, zonder beroep, te Zulte; aankopende in naam en voor rekening van de Naamloze Vennootschap Locod Invest, in oprichting, voornoemd; 2) de Naamloze Vennootschap "H & D" te Roeselare-Rumbeke; 3) de Naamloze Vennootschap "R.D.B." te Roeselare-Rumbeke en 4) de Naamloze Vennootschap "D.D.M." te Roeselare, ieder voor één/vierde onverdeeld, van de cooperatieve vennootschap "Westvlaamse Intercommunale voor Huisvestingsbeleid" in het kort "WIH" te Brugge, bij akte verleden voor notaris Frank Heyvaert te Veurne op drieëntwintig juni negentienhonderd vijfennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op eenentwintig augustus daarna, boek 8906 nummer 10.

Bij akte verleden voor notaris Xavier Van den Weghe te Zulte op een augustus negentienhonderd vijfennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht september daarna, boek 8906 nummer 18 werd de aankoop door de door de Heer en Mevrouw Loosveldt-Coddens ten name van de Naamloze Vennootschap Locod Invest in oprichting, door deze laatste bekrachtigd.

De WIH was er eigenares van om het samen met andere goederen aangekocht te hebben van 1) Mevrouw Marie Madeleine Désiré Crombez, weduwe van de graaf Charles de Romrée de Vichenet, te Brussel; 2) Mevrouw Andrée Madeleine Mariette Benjamin Crombez, weduwe van de Heer Louis Pierre de Bosque te Brussel; 3) Mevrouw Anne Henriette Alice Marie Crombez, echtgenote van de Heer Michel Feron, te Brussel, bij akte verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op vijftien oktober negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op zevenentwintig november daarna, boek 5114 nummer 7.

R879729



VIERDE ROL

II. Vervolgens zetten de comparanten mij, notaris, uiteen, dat zij zich voornemen op het geheel van gezegde grond, eigendom van de Naamloze Vennootschap "L'Atelier Contemporain" een kompleks op te richten of te laten oprichten door de Naamloze Vennootschap "Residenties Apollo", omfattende zes appartementsgebouwen en een ondergronds garagekompleks.

Het gehele kompleks zal een juridisch en esthetisch geheel vormen, waarvan de privatieven (appartementen, eventueel handelsruimten, bergingen, garages, parkeerplaatsen) het voorwerp zullen uitmaken van een privaat en uitsluitend recht van eigendom en waarvan de delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

Dit kompleks zal genoemd worden "RESIDENTIE NEOPORTUS".

III. Met het oog op gezegde oprichting verklaart de Naamloze Vennootschap "L'Atelier Contemporain" :

1) te verzaken, zuiver en eenvoudig, in voordeel van de Naamloze Vennootschap "Residenties Apollo", comparante anderzijds, die aanvaardt, aan het recht van natrekking dat zij bezit ingevolge de artikelen 546, 551 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, op de gebouwen en werken in het algemeen die de Naamloze Vennootschap "Residenties Apollo" zal oprichten en uitvoeren in en op voormelde grond;

2) toelating te geven aan de Naamloze Vennootschap "Residenties Apollo", comparante anderzijds, die aanvaardt, om op dezen eigen kosten op het geheel van gezegde grond een onroerend kompleks op te richten en dit volgens de uitvoeringsplannen en de bouwvergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht blijven.

IV. Uit wat voorgaat volgt :

- dat de grond toebehoort aan de Naamloze Vennootschap "L'Atelier Contemporain";

- dat de konstrukties toebehoren aan de Naamloze Vennootschap "Residenties Apollo".

V. De comparante enerzijds, de Naamloze Vennootschap "L'Atelier Contemporain" bedingt dienaangaande verder uitdrukkelijk dat voormelde bouwtoelating geenszins en op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid bindt van haarzelf, eigenares van de grond, uit hoofde van

afbraakwerken, opruiming, opbouw en afwerking. Deze verantwoordelijkheid blijft uitsluitend voor rekening van de comparante anderzijds, de Naamloze Vennootschap "Apollo Residenties", die alleen en zonder tussenkomst van de comparante enerzijds alle betwistingen dient op te lossen en alle moeilijkheden dient te beslechten die zich zouden kunnen voordoen. De comparante anderzijds zal alleen alle veroordelingen dragen die zouden kunnen uitgesproken worden tegen de comparante enerzijds, in haar hoedanigheid van eigenares van de grond. De comparante anderzijds vrijwaart de comparante enerzijds uitdrukkelijk tegen alle eventuele aanspraken van derden in dit verband.

VI. De comparante enerzijds, de Naamloze Vennootschap "L'Atelier Contemporain", verplicht zich tussen te komen, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht, bij elke overdragende akte van eigendom van een privaatief in het kompleks op het geheel van gezegde grond op te richten, ten einde aan de koper de aandelen in de grond verbonden aan het privaatief over te dragen.

De comparante anderzijds, de Naamloze Vennootschap "Residenties Apollo", verplicht er zich uitdrukkelijk toe geen konstruktie of aandelen in de konstruktie te verkopen zonder de kopers te verplichten tegelijk de eraan verbonden grond of aandelen in de grond aan de koper van de Naamloze Vennootschap "L'Atelier Contemporain", comparante-grondeigenaar.

VII. Het op te richten kompleks zal genoemd worden "RESIDENTIE NEOPORTUS".

R879728



VIII. STATUUT VAN HET KOMPLEKS

HOOFDSTUK EEN : BOUWVERGUNNING - BESTEMMING -
BOUWPLANNEN

Met het oog op de vaststelling van het statuut van het kompleks overhandigen de comparanten mij, notaris :

a) De stedenbouwkundige vergunning, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op dertig mei twee duizend en vijf, onder nummer 38016/6575/B/2004/176;

b) De stedenbouwkundige vergunning vergunning tot het bouwen van een zwembad, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort op tien april twee duizend en zes, onder dossiernummer 38016/6575/B/2006/23

c) De bouwplannen, opgemaakt door de Architect Guido Vanhoutte, Duinkerkestraat 20 te 8630 Veurne ,omvattende : stedenbouwkundige vergunning, dertig mei twee duizend en vijf

* plan 01/10 : inplantingsplan, terreinprofiel, liggingsplan, omgevingsplan;

* plan 02/10 : verdieping -2;

* plan 03/10 : kelder- en rioleringsplan;

* plan 03/10bis : kelder- en rioleringsplan, aanvulling rioleringsplan;

* plan 04/10 : gelijkvloerse verdieping;

* plan 05/10 : 1ste verdieping;

* plan 06/10 : 2 de verdieping;

* plan 07/10 : 3 de verdieping;

* plan 08/10 : 4 de verdieping;

* plan 09/10 : gevels,;

* plan 10/10 : doorsneden;

stedenbouwkundige vergunning tien april twee duizend en zes

* plan 1/1: bouwen van een openluchtwembad

d) De uitvoeringsplannen, opgemaakt door de Architect Veerle Ketels, Gulden Vlieslaan 45 te 8000 Brugge, in opvolging van wijlen architect Guido Vanhoutte ,omvattende :

* plan 02/13 : verdieping -2;

* plan 03/13 : verdieping -1;

* plan 04/13 : gelijkvloerse verdieping;

* plan 05/13 : verdieping 1;

* plan 06/13 : verdieping 2;

* plan 07/13 : verdieping 3;

* plan 08/13 : verdieping 4;

* plan 09/13 : voorgevels;

* plan 10(1)/13 : doorsnedes AA-BB-DD;

* plan 10(2)/13 : doorsnedes CC;

- * plan 10(3)/13 : Achtergevel;
- * plan 10 (4): 13A
- * plan 11/13 : Dakenplan;

- * plan 1/5 : Inplantingsplan (fase 6)
- * plan 2/5 : Grondplannen (fase 6)
- * plan 3/5 : Grondplannen (fase 6)
- * plan 4/5 : Gevels en snedes (fase 6)
- * plan 5/5 : Bestaande toestand (fase 6)

- * plan 01/10: Inplaningsplan
- * plan 02/10 : verdieping -2
- * plan 03/10 : verdieping -1
- * plan 04/10 : gelijkvloers (fase 2)
- * plan 04/10: gelijkvloers (fase 5)
- * plan 05/10 : verdieping 1 (fase 2)
- * plan 05/10: verdieping 1 (fase 5)
- * plan 06/10 : verdieping 2 (fase 2)
- * plan 06/10: verdieping 2 (fase 5)
- * plan 07/10: verdieping 3 (fase 2)
- * plan 08/10: verdieping 4
- * plan 09/10: Gevels
- * plan 10/10: Gevels

e) Het bodemattest , afgeleverd door Ovam op tweeëntwintig maart twee duizend en zes;

f) Het Reglement van medeëigendom ;

g) Het Reglement van orde .

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

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze plannen, voor de definitieve oplevering van het gebouw, nog te wijzigen, in de mate hij dit nodig of nuttig acht.

R879727



HOOFDSTUK TWEE : ALGEMENE PRINCIPES

Het integrale onroerend project wordt verdeeld in een aantal privatieve kavels, zoals hiervoor reeds aangehaald en hierna uitvoerig gepreciseerd, elk met afzonderlijke aandelen in de gemeenschappelijke delen en dit overeenkomstig de wettelijke regeling van het Burgerlijk Wetboek, artikel 577-4 afdeling 1 tweede alinea, dat luidt :

"De basisakte moet de beschrijving bevatten van het onroerend goed, van de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief deel is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan."

De aandacht wordt er op gevestigd dat deze parameter enkel slaat op de toebedeling aan de privatieve kavels, van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en niet op de verdeelsleutel van de kosten.

Artikel 577-2 afdeling 9 van het Burgerlijk Wetboek luidt immers als volgt :

"De aan de medeëigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief deel, tenzij de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren. De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht."

De comparanten verlangen om de grond en het op te richten appartementsgebouw dat de naam "RESIDENTIE NEOPORTUS" zal dragen te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en het te voorzien van een woningstatuut.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten :

- a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar ;
- b) de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de hierboven beschreven grond, zullen verdeeld worden in zevenentwintig duizend vijfhonderd /zevenentwintig duizend vijfhonderdsten

(27.500/27.500sten), hetzij vierentwintig duizend tweehonderdvijftig (24.250) fracties A en drie duizend tweehonderdvijftig (3.250) fracties B en een onafscheidbaar afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal fracties dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van de residentie NEOPORTUS onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van mede-eigendom.

De mede-eigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaat element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke delen die er een onafscheidbaar afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

R879726



ZEVENDE ROL

HOOFDSTUK DRIE :

A. TOEBEDELING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Samengevat heeft de bouwheer de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het kompleks verdeeld als volgt :

Opmerking:

Bepaalde appartementen op het gelijkvloers bezitten fracties A en fracties B. Dit verwijst naar de tuinen op de gronden van de mede-eigendom waarvan zij het exclusief genotsrecht hebben. De opsplitsing in fracties A en fracties B zal dienstig zijn voor de verdeelsleutels die toepasselijk zullen zijn bij de verdeling van bepaalde kosten zoals bepaald in het reglement van mede-eigendom.

Bergingen :

Aan de bergingen worden geen aandelen in de gemene delen toegekend. Zij worden verbonden met het appartement waarmede zij worden vervreemd. Men kan dus geen eigenaar zijn van een berging zonder eigenaar te zijn van een appartement, vermits ze beschouwd wordt als aanhorigheid ervan. Deze bergingen mogen evenmin in huur gegeven worden noch in genot afgestaan worden aan personen die geen huurder of gebruiker zijn van een privaatief in het gebouw.

Onoverdekte autostaanplaatsen :

Aan ieder van de twee onoverdekte autostaanplaatsen : dertig (30) aandelen, hetzij totaal : Stpl 01 en Stpl 02 op het gelijkvloers 60

Overdekte Autostaanplaatsen :

- Autostaanplaats P201 op niveau min 2 : 70
- Autostaanplaats P202 op niveau min 2 : 70
- Autostaanplaats P203 op niveau min 2 : 70
- Autostaanplaats P204 op niveau min 2 : 70
- Autostaanplaats P205 op niveau min 2 : 70
- Autostaanplaats P206 op niveau min 2 : 40
- Autostaanplaats P207 op niveau min 2 : 40
- Autostaanplaats P208 op niveau min 2 : 40
- Autostaanplaats P209 op niveau min 2 : 40
- Autostaanplaats P210 op niveau min 2 : 40
- Autostaanplaats P211 op niveau min 2 : 40
- Autostaanplaats P212 op niveau min 2 : 40
- Autostaanplaats P213 op niveau min 2 : 40
- Autostaanplaats P214 op niveau min 2 : 40

- Autostaanplaats P101 op niveau min 1 :	70
- Autostaanplaats P102 op niveau min 1 :	45
- Autostaanplaats P103 op niveau min 1 :	40
- Autostaanplaats P104 op niveau min 1 :	40
- Autostaanplaats P105 op niveau min 1 :	40
- Autostaanplaats P106 op niveau min 1 :	40
- Autostaanplaats P107 op niveau min 1 :	40
- Autostaanplaats P108 op niveau min 1 :	40
- Autostaanplaats P109 op niveau min 1 :	40
- Autostaanplaats P110 op niveau min 1 :	40
- Autostaanplaats P111 op niveau min 1 :	40

Autobergplaatsen :

- Autobergplaats G201 op niveau min 2 :	80
- Autobergplaats G202 op niveau min 2 :	50
- Autobergplaats G203 op niveau min 2 :	50
- Autobergplaats G204 op niveau min 2 :	95
- Autobergplaats G205 op niveau min 2 :	95
- Autobergplaats G206 op niveau min 2 :	80
- Autobergplaats G207 op niveau min 2 :	50
- Autobergplaats G208 op niveau min 2 :	50
- Autobergplaats G209 op niveau min 2 :	50
- Autobergplaats G210 op niveau min 2 :	50
- Autobergplaats G211 op niveau min 2 :	50
- Autobergplaats G212 op niveau min 2 :	80
- Autobergplaats G213 op niveau min 2 :	80
- Autobergplaats G214 op niveau min 2 :	80
- Autobergplaats G215 op niveau min 2 :	80
- Autobergplaats G101 op niveau min 1 :	80
- Autobergplaats G102 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G103 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G104 op niveau min 1 :	95
- Autobergplaats G105 op niveau min 1 :	95
- Autobergplaats G106 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G107 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G108 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G109 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G110 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G111 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G112 op niveau min 1 :	50
- Autobergplaats G113 op niveau min 1 :	80
- Autobergplaats G114 op niveau min 1 :	80
- Autobergplaats G115 op niveau min 1 :	80
- Autobergplaats G116 op niveau min 1 :	80
- Autobergplaats G01 op het gelijkvloers :	50
- Autobergplaats G02 op het gelijkvloers :	50
- Autobergplaats G03 op het gelijkvloers :	50
- Autobergplaats G04 op het gelijkvloers :	50

Appartementen :

ACHTSTE ROL

R879725



FASE I : *14 aff.*

- Appartement F1.00.01 op het gelijkvloers :
302A+250B
- Appartement F1.00.02 op het gelijkvloers :
281A+125B

- Appartement F1.01.01 op de eerste verdieping : 306
- Appartement F1.01.02 op de eerste verdieping : 299
- Appartement F1.01.03 op de eerste verdieping : 290

- Appartement F1.02.01 op de tweede verdieping : 306
- Appartement F1.02.02 op de tweede verdieping : 299
- Appartement F1.02.03 op de tweede verdieping : 290

- Appartement F1.03.01 op de derde verdieping : 302
- Appartement F1.03.02 op de derde verdieping : 298
- Appartement F1.03.03 op de derde verdieping : 290

- Appartement F1.04.01 op de vierde verdieping : 279
- Appartement F1.04.02 op de vierde verdieping : 275
- Appartement F1.04.03 op de vierde verdieping : 280

FASE II : *27 aff.*

- Appartement F2.00.01 op het gelijkvloers :
275A+250B
- Appartement F2.00.02 op het gelijkvloers :
283A+125B
- Appartement F2.00.03 op het gelijkvloers :
282A+125B
- Appartement F2.00.04 op het gelijkvloers :
312A+250B

- Appartement F2.01.01 op de eerste verdieping : 276
- Appartement F2.01.02 op de eerste verdieping : 273
- Appartement F2.01.03 op de eerste verdieping : 272
- Appartement F2.01.04 op de eerste verdieping : 275
- Appartement F2.01.05 op de eerste verdieping : 276
- Appartement F2.01.06 op de eerste verdieping : 272
- Appartement F2.01.07 op de eerste verdieping : 273
- Appartement F2.01.08 op de eerste verdieping : 276

- Appartement F2.02.01 op de tweede verdieping : 276
- Appartement F2.02.02 op de tweede verdieping : 273
- Appartement F2.02.03 op de tweede verdieping : 272
- Appartement F2.02.04 op de tweede verdieping : 275
- Appartement F2.02.05 op de tweede verdieping : 276
- Appartement F2.02.06 op de tweede verdieping : 272
- Appartement F2.02.07 op de tweede verdieping : 273
- Appartement F2.02.08 op de tweede verdieping : 276

- Appartement F2.03.01 op de derde verdieping : 275
- Appartement F2.03.02 op de derde verdieping : 273
- Appartement F2.03.03 op de derde verdieping : 272
- Appartement F2.03.04 op de derde verdieping : 274
- Appartement F2.03.05 op de derde verdieping : 274
- Appartement F2.03.06 op de derde verdieping : 271
- Appartement F2.03.07 op de derde verdieping : 273
- Appartement F2.03.08 op de derde verdieping : 275

- Appartement F2.04.01 op de vierde verdieping : 284
- Appartement F2.04.02 op de vierde verdieping : 275
- Appartement F2.04.03 op de vierde verdieping : 274
- Appartement F2.04.04 op de vierde verdieping : 274
- Appartement F2.04.05 op de vierde verdieping : 275
- Appartement F2.04.06 op de vierde verdieping : 284

FASE III : 4

- Appartement F3.00.01 op het gelijkvloers :
278A+125B
- Appartement F3.00.02 op het gelijkvloers :
289A+375B
- Appartement F3.00.03 op het gelijkvloers :
286A+250B

- Appartement F3.01.01 op de eerste verdieping : 287
- Appartement F3.01.02 op de eerste verdieping : 291
- Appartement F3.01.03 op de eerste verdieping : 286

- Appartement F3.02.01 op de tweede verdieping : 287
- Appartement F3.02.02 op de tweede verdieping : 290
- Appartement F3.02.03 op de tweede verdieping : 309

- Appartement F3.03.01 op de derde verdieping : 287
- Appartement F3.03.02 op de derde verdieping : 289
- Appartement F3.03.03 op de derde verdieping : 300

- Appartement F3.04.01 op de vierde verdieping : 274
- Appartement F3.04.02 op de vierde verdieping : 287

FASE IV : 2

- Appartement F4.00.01 op het gelijkvloers :
290A+250B
- Appartement F4.01.01 op de eerste verdieping : 290

FASE V : 5

- Appartement F5.00.01 op het gelijkvloers :
286A+375B

R879724



NEGENDE ROL

- Appartement F5.00.02 op het gelijkvloers :
278A+125B
- Appartement F5.01.01 op de eerste verdieping : 285
- Appartement F5.01.02 op de eerste verdieping : 281
- Appartement F5.02.01 op de tweede verdieping : 301

FASE VI :

4

- Appartement F6.00.01 op de gelijkvloerse verdieping
: 281A+375B
- Appartement F6.00.02 op de gelijkvloerse verdieping
: 292A+250B
- Appartement F6.01.01 op de eerste verdieping : 345
- Appartement F6.01.02 op de eerste verdieping : 288

Totaal : 27.500

B. KOSTENVERDELING

Wat betreft de verdeelsleutel van de kosten bepaalt de bouwheer deze principieel naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen voor elk van deze privatieve delen.

De praktische uitwerking hiervan alsmede de eventuele afwijking van deze verdeelsleutel worden hierna door de bouwheer in onderhavig statuut bepaald op de nuttige plaatsen, en eventueel later overeenkomstig artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen gewijzigd, verder gepreciseerd of verfijnd, steeds onder eventuele gerechtelijke controle, waartoe de partijen zich steeds kunnen wenden zo ze zich benadeeld achten.

De verdeling van de kosten wordt door de bouwheer hierna, in onderhavig statuut op de nuttige plaatsen vastgelegd, geregeld.

HOOFDSTUK VIER : SITUERING EN BESCHRIJVING VAN HET
APPARTEMENTSGEBOUW "RESIDENTIE NEOPORTUS"

I. SITUERING

STAD NIEUWPOORT - 2° Afdeling

Het appartementsgebouw "RESIDENTIE NEOPORTUS" wordt opgericht op een blok grond gelegen op de hoek van de Albert I laan en de Victorlaan, volgens titels gekadastréerd Sectie E deel van Nummer 223/P, en volgens recent kadastraal uittreksel Sectie E Nummer 223/T, met een oppervlakte volgens meting van in totaal dertig are zevenenzeventig centiare tachtig deciare (30a 77,8 ca).

Palende of bepaald hebbende : ten noorden aan de Victorlaan; ten oosten : Albert I laan; ten zuiden aan de vennootschap Patri-Mon te Nieuwpoort; ten westen aan binnenweg.

De oppervlakte van de grond wordt niet gewaarborgd en het verschil in min of meer al overtrof het meer dan één/twintigste, verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de maten opgegeven op de plannen, zal ten voordele of ten nadele zijn van de medeëigenaars, zonder tussenkomst van de bouwheer of verhaal tegen hem.

II. BESCHRIJVING

A. Algemene beschrijving :

Zoals blijkt uit de aan onderhavige akte aangehechte plannen bestaat het appartementsgebouw "Residentie Neoportus" uit :

- Niveau -2 : vijftien garages; zeventwintig bergingen; veertien overdekte autostaanplaatsen;

- Niveau -1 : zestien garages; zeventien bergingen; elf overdekte autostaanplaatsen;

- Niveau 0 : twee autostaanplaatsen, vier autobergplaatsen, veertien appartementen;

- Eerste verdieping : Niveau +1 : Negentien appartementen;

- Tweede verdieping : Niveau +2 : Vijftien appartementen;

- Derde verdieping : Niveau +3 : Veertien appartementen ;

R879723



TIENDE ROL

- Vierde verdieping : Niveau +4 : Elf appartementen;

B. Aanduiding van de privatieven :

* De privatieven bestemd voor bewoning worden aangeduid met:

- de aanduiding F1, F2, F3, F4, F5 of F6 , die de ligging van een Fase (Fase 1, 2, 3, 4, 5 of 6) in het gehele kompleks aangeven,

- hierna de cijfers 00 tot en met 04 , die de verdieping aangeven;

hierna de cijfers 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 en 08 die het appartement aangeven

Bijvoorbeeld :

F1.01.02 betreft het appartement nummer 02, gelegen op de eerste verdieping, in de eerste Fase.

* De autobergplaatsen worden aangeduid met :

- de letter G;

- hierna de cijfers 2, 1 of 0 : die de verdieping -2, - 1 of gelijkvloers aangeven;

- hierna de cijfers 01 tot ... , die het nummer van de autobergplaats zelf aangeven;

* De overdekte autostaanplaatsen worden aangeduid met :

- de letter P;

- hierna de cijfers 2, 1 of 0 : die de verdieping - 2, - 1 of gelijkvloers aangeven;

- hierna de cijfers 01 tot .. , die het nummer van de autostaanplaats zelf aangeven;

* De onoverdekte autostaanplaatsen worden aangeduid met :

- de letters Stpl;

- hierna de cijfers 01 tot ... , die het nummer van de onoverdekte autostaanplaats zelf aangeven;

* De bergingen worden aangeduid met :

- de letter B;

- hierna de cijfers 2, 1 : die de verdieping aangeven;

- hierna de cijfers 01 tot ... , die het nummer van de berging zelf aangeven;

Zoals deze aanduiding en nummering voorkomt op de hieraangehechte plannen;

R879722



ELFDE ROL

/

III. ONTLEDING VAN DE PLANNEN en BESCHRIJVING VAN DE GEMENE EN PRIVATIEVE KAVELS

I. Kelderverdieping - niveau min 2

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker met lift, de algemene hall, de gemeenschappelijke gang, in de Fase 1; De traphall met trap, de liftkoker met lift, het sas, de gemeenschappelijke gang, in de Fase 2; De traphall met trap, de liftkoker met lift, het sas, de gemeenschappelijke gang, in de Fase 3; de inrijhelling naar niveau -1, de doorrij en manoeuvreerruimte, de gangen naar de bergingen, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers en haspel in elke fase.

B. Privatieve delen :

* Zevenentwintig bergingen, genummerd B201 tot en met B227; gelegen op niveau -2, ieder omvattende :

In privatieve en uitsluitende eigendom :

Het lokaal zelf met zijn deur.

In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

Aan de bergingen worden geen aandelen in de gemene delen toegekend. Zij worden verbonden met het appartement waarmee zij worden vervreemd.

* Veertien overdekte autostaanplaatsen, genummerd P201 tot en met P214, gelegen op niveau min 2, ieder omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

De ruimte zelf van de autostaanplaats.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

De overdekte autostaanplaatsen P201, P202, P203, P204, P205, elk met zeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten (75/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond.

De overdekte autostaanplaatsen P206, P207, P208, P209, P210, P211, P212, P213 en P214 elk met veertig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten (40/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond.

* Vijftien garages, genummerd G201 tot en met G215 gelegen op niveau min 2, ieder omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De ruimte zelf met haar poort.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

- De autobergplaatsen G201, G206, G212, G213, G214 en G215, elk met tachtig/ zevenentwintig duizend vijfhonderdsten (80/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond;

- De autobergplaatsen G202, G203, G207, G208, G209 en G210, elk met vijftig/ zevenentwintig duizend vijfhonderdsten (50/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond;

- De autobergplaatsen G204 en G205, elk met vijfennegentig/ zevenentwintig duizend vijfhonderdsten (95/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond;

II. Kelderverdieping - niveau min 1

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker met lift, de algemene hall, de gemeenschappelijke gang en watertellerlokaal, in de Fase 1; De traphall met trap, de liftkoker met lift, het sas, de gemeenschappelijke gang, in de Fase 2; De traphall met trap, de liftkoker met lift, de gemeenschappelijke gang, in de Fase 3; de inrijhelling naar niveau 0, de doorrij en manoeuvreerruimte naar de garage en parkings, de gangen naar de bergingen, berging huishoudelijk afval, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers en haspel.

B. Privaatieve delen :

* Zeventien bergingen, genummerd B100 tot en met B116; gelegen op niveau -1, ieder omvattende :

In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Het lokaal zelf met zijn deur.

In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

Aan de bergingen worden geen aandelen in de gemene delen toegekend. Zij worden verbonden met het appartement waarmede zij worden vervreemd.

* Elf overdekte autostaanplaatsen, genummerd P101 tot en met P111, gelegen op niveau min 1, ieder omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

R879721



De ruimte zelf van de autostaanplaats.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

De overdekte autostaanplaats P101 met zeventig / zevententwintig duizend vijfhonderdsten (70/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond.

De overdekte autostaanplaats P102 met vijfenveertig / zevententwintig duizend vijfhonderdsten (45/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond.

De overdekte autostaanplaatsen P103 tot en met P111 elk met veertig / zevententwintig duizend vijfhonderdsten (40/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond.

* Zestien garages, genummerd G101 tot en met G116 gelegen op niveau min 1, ieder omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De ruimte zelf met haar poort.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

- De autobergplaatsen G101, G113, G114, G115 en G116, elk met tachtig/ zevententwintig duizend vijfhonderdsten (80/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond;

- De autobergplaatsen G102, G103, G106, G107, G108, G109, G110, G111 en G112, elk met vijftig/ zevententwintig duizend vijfhonderdsten (50/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond;

- De autobergplaatsen G104 en G105, elk met vijfennegentig/ zevententwintig duizend vijfhonderdsten (95/27.500sten) in de gemene delen waaronder de grond;

III. Gelijkvloers - niveau 0

A. Gemene delen

In de Fase 1 : Toegangspad naar de voordeur, de inkomdeur met inkomhall met eventueel brievenbussen, de parlofooninrichting; de gang naar de appartementen traphall en lift; de traphall met trap en de liftkoker; de leidingen van alle aard; de eventuele brandblusapparaten en -haspel, de leidingen van alle aard;.

In de Fase 2 : Toegangspad naar de voordeur, de inkomdeur met inkomhall met eventueel brievenbussen, de parlofooninrichting; de gang naar de appartementen; liftkoker, de traphall met trap, tellerlokaal electriciteit, lokaal techniek zwembad, toilet dames/heren, douches dames/heren, fietsenberging, inrijhelling naar fietsenberging, de leidingen van alle aard; de eventuele brandblusapparaten en -haspel, de leidingen van alle aard, sleutelkluis brandweer;

In de Fase 3 : Toegangspad naar de voordeur, inkomdeur met inkomhall met eventueel brievenbussen, de parlofooninrichting; algemene hall, trap en traphall, liftkoker; de leidingen van alle aard; de eventuele brandblusapparaten en -haspel, de leidingen van alle aard, brievenbus parlofoon;

In de Fase 5 : de inkomdeur met inkomhall met brievenbussen, de parlofooninrichting en eventuele videofooninrichting; de gang naar de traphall en naar fase 4; de traphall met trap; de leidingen van alle aard; de eventuele brandblusapparaten en -haspel, de leidingen van alle aard;.

In de Fase 6 : Algemene inkom met eventueel brievenbussen, de parlofooninrichting, tellerruimte onder de trap, trap en traphall, de eventuele brandblusapparaten en -haspel, de leidingen van alle aard;.

Het Zwembad met terras en ligweide, gemeenschappelijke tuin en groenbuffers, oprit brandweer, de leidingen van alle aard, de regenwaterputten, de afsluitingsdraad en omheining, het lokaal voor de hoogspanningscabine ;

B. Privatieve delen :

* Twee autostaanplaatsen, genummerd Stpl 01 en stpl 02, gelegen in de fase I , ieder omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

De ruimte zelf van de autostaanplaats.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

R879720



Dertig/ zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Vier autobergplaatsen, gelegen in de Fase I, genummerd G01 tot en met G04, ieder omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

De ruimte zelf met haar poort.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Vijftig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F1.00.01 , gelegen in de Eerste Fase, op het gelijkvloers, op de hoek van de Albert I laan en de Victorlaan, omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers, het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Driehonderdentwee A en tweehonderdvijftig B / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F1.00.02 , gelegen in de Eerste Fase, op het gelijkvloers, tussen de inkom en appartement F2.00.03, kijkend naar Albert I laan, omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, berging, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met terras, het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Tweehonderdeenentachtig A en
honderdvijfentwintig B / zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.00.01 , gelegen in de Tweede Fase, op het gelijkvloers, tussen de inkom fase 1 en appartement F2.00.02, kijkend naar Albert I laan omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, berging, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering en w.c., dressing, slaapkamer, het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvijfenzeventig A en
tweehonderdvijftig B / zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.00.02 , gelegen in de Tweede Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F2.00.01 en F3.00.01, kijkend naar Albert I laan omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, toilet, twee slaapkamers het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

tweehonderddrieëntachtig A en
honderdvijfentwintig B / zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.00.03 , gelegen in de Tweede Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F1.00.02 en F2.00.04, kijkend naar Albert I laan omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang

R879719



de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met terras en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdtweeëntachtig A en
honderdvijfentwintig B / zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.00.04 , gelegen in de Tweede Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F2.00.03 en de inkom fase 2 kijkend naar Albert I laan, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, douchecel, badkamer, twee slaapkamers, dressing, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering en w.c. en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdentwaalf A en tweehonderdvijftig B / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F3.00.01 , gelegen in de Derde Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F2.00.02 en F3.00.02 , kijkend naar Albert I laan omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met terras en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdachtenzeventig A en
honderdvijfentwintig B / zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F3.00.02, gelegen in de Derde Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F3.00.01 en F3.00.03, hoek Albert I laan omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, berging, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdnegenentachtig A en driehonderdvijfenzeventig B / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F3.00.03 , gelegen in de Derde Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F4.00.01 en F3.00.02, zijkant gebouw omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, berging, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers (1 met terras) en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdzesentachtig A en tweehonderdvijftig B / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F4.00.01 , gelegen in de Vierde Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F3.00.03, F5.00.01 en F5.00.02, zijkant gebouw, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, berging, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met terras en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdnegentig A en tweehonderdvijftig B / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

R879718



* Het appartement F5.00.01 , gelegen in de Vijfde Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F5.00.02 en F4.00.01, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhal living met open keuken en terras, berging, toilet, nachthall, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdzesentachtig A en driehonderdvijfentwintig B / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F5.00.02 , gelegen in de Vijfde Fase, op het gelijkvloers, tussen de appartementen F5.00.01 en F4.00.01 , omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkom, inkomhall, living met open keuken en terras, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdachtenzeventig A en honderdvijfentwintig B / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F6.00.01 , gelegen in de zesde Fase, op het gelijkvloers, binnenweg Victorlaan omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, sas, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, toilet, berging, twee slaapkamers en het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte tuin palend aan het appartement en gearceerd op het hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdeenentachtig A en
 driehonderdvijfenzeventig B / zevenentwintig duizend
 vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F6.00.02 , gelegen in de zesde
 Fase, op het gelijkvloers, binnenweg Victorlaan omvattende
 :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken
 en terras, sas, badkamer met douche of ligbad naargelang de
 gekozen uitvoering, toilet, berging, twee slaapkamers en
 het exclusief genots- en gebruiksrecht van het gedeelte
 tuin palend aan het appartement en gearceerd op het
 hieraangehechte uitvoeringsplan 4/13.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdtweeënnegentig A en
 tweehonderdvijftig B/ zevenentwintig duizend
 vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

R879717



ZESTIENDE ROL

IV. Eerste verdieping - niveau 1

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang, telkens in de fase 1,2 en 3, de gemeenschappelijke trap en traphall voor de fase 4, 5 en 6, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers met haspel; in de zes fasen.

B. Privatieve delen :

* Het appartement F1.01.01 , gelegen in de Eerste Fase, op de eerste verdieping, kant Victorlaan, hoek, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, badkamer 1 en badkamer 2 met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, toilet, dressing, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdenzes /zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F1.01.02 , gelegen in de Eerste Fase, op de eerste verdieping, op de hoek van de Victorlaan en de Albert I laan, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdnevenennegentig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F1.01.03 , gelegen in de Eerste Fase, op de eerste verdieping kant kijkend naar Albert I laan , tussen de appartementen F1.01.01, F1.01.02 en fase 2, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met terras.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid :

Tweehonderdnegentig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.01.01 , gelegen in de Tweede Fase, op de eerste verdieping Kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.01.02 en F2.01.08, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid :

Tweehonderdzesenzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.01.02 , gelegen in de Tweede Fase, op de eerste verdieping kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.01.01 en F3.01.01, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelldheid :

Tweehonderddrieënzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.01.03 , gelegen in de Tweede Fase, op de eerste verdieping kant Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.01.04 en F3.01.01, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

R879716



Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Tweehonderdtweeënzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.01.04 , gelegen in de Tweede Fase, op de eerste verdieping, Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.01.03 en F2.01.05, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Tweehonderdvijfzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.01.05 , gelegen in de Tweede Fase, op de eerste verdieping, Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.01.04 en F2.01.06, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Tweehonderdzesenzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.01.06 , gelegen in de Tweede Fase, op de eerste verdieping, Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.01.05, F2.01.07 en F1.01.03, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Tweehonderdtweeënzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.01.07 , gelegen in de Tweede Fase, op de eerste verdieping, Kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.01.06, F2.01.08 en F1.01.03, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Tweehonderddrieënzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.01.08, gelegen in de Tweede Fase, op de eerste verdieping, kijkend naar Albert I laan tussen de appartementen F2.01.01 en F2.01.07, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Tweehonderdzesenzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F3.01.01 , gelegen in de Derde Fase, op de eerste verdieping, tussen de appartementen F3.01.02 , F3.01.03 en fase 2, kijkend naar Albert I laan, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad

R879715



naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met terras.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdzevenentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F3.01.02 , gelegen in de Derde Fase, op de eerste verdieping, Albert I laan op de hoek tussen de appartementen F3.01.01 en F3.01.03 , omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdéeennegentig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F3.01.03 , gelegen in de Derde Fase, op de eerste verdieping, tussen de appartementen F3.01.02 en F4.01.01, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, toilet, living met open keuken en terras, berging, nachthall, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdzesentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F4.01.01 , gelegen in de Vierde Fase, op de eerste verdieping, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, berging, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdnegentig / zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond

* Het appartement F5.01.01 , gelegen in de Vijfde
Fase, op de eerste verdieping, tussen appartement F4.01.01
en appartement F5.01.02, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken
en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvijfentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F5.01.02 , gelegen in de Vijfde
Fase, op de eerste verdieping, tussen appartement F4.01.01
en appartement F5.01.01, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken
en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdééenenachtentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F6.01.01, gelegen in de Zesde fase, op de
eerste verdieping

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken en terras,
toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen
uitvoering, sas, 2 slaapkamers, eigen trap naar
zolderverdieping, bergruimte, slaapkamer, badkamer met
douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, en het
uitsluitend genot en gebruik, ten titel van
erfdienstbaarheid en van zakelijk recht, van het gedeelte
van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de
achteruitbouw, voor zover deze dakingen zullen ingericht
worden als terras en palen aan voormeld privaatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

R879714



Driehonderdvijfenveertig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F6.01.02, gelegen in de Zesde fase, op de
eerste verdieping

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken en terras,
toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen
uitvoering, sas, 2 slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdachtentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

IV. Tweede verdieping - niveau 2

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker, de
gemeenschappelijke gang, telkens in de fase 1,2 en 3, de
traphall met trap in de fase 5, de leidingen van alle aard,
de eventuele brandblussers met haspel; in de zes Fasen.

B. Privaatieve delen :

* Het appartement F1.02.01 , gelegen in de Eerste
Fase, op de tweede verdieping, op de hoek, kant Victorlaan,
omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken
en terras, berging, badkamer 1 en 2, telkens met douche of
ligbad naargelang de gekozen uitvoering, toilet, dressing,
twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdenzes /zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F1.02.02 , gelegen in de Eerste
Fase, op de tweede verdieping, op de hoek van de Victorlaan
en de Albert I laan, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldeid :

Tweehonderdnegenennegentig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F1.02.03 , gelegen in de Eerste Fase, op de tweede verdieping kant kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F1.02.01, F1.02.02 en fase 2, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met terras.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldeid :

Tweehonderdnegentig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.02.01 , gelegen in de Tweede Fase, op de tweede verdieping kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.02.02 en F2.02.08, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldeid :

Tweehonderdzesenzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.02.02 , gelegen in de Tweede Fase, op de tweede verdieping kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.02.01 en F3.02.01, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

R879713



Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderddrieërnzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.02.03 , gelegen in de Tweede Fase, op de tweede verdieping, Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.02.04, F2.02.02 en F3.02.01, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdtweeënzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.02.04 , gelegen in de Tweede Fase, op de tweede verdieping, Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.02.03 en F2.02.05, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvijfzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.02.05 , gelegen in de Tweede Fase, Victorlaan, op de tweede verdieping, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.02.04 en F2.02.06, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdzesenzeventig / zeventwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.02.06 , gelegen in de Tweede
Fase, op de tweede verdieping, aan de achterkant van het
gebouw tussen de appartementen F2.02.05, F1.02.03 en
F2.02.07, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdtweeënzeventig / zeventwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.02.07 , gelegen in de Tweede
Fase, op de tweede verdieping, Kijkend naar Albert I laan
tussen de appartementen F2.02.06, F2.02.08 en F1.02.03,
omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang
de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderddrieënzeventig / zeventwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.02.08, gelegen in de Tweede
Fase, op de tweede verdieping, kijkend naar Albert I laan
tussen de appartementen F2.02.01 en F2.02.07, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang
de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

R879712



Tweehonderdzesenzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F3.02.01 , gelegen in de Derde
Fase, op de tweede verdieping kijkend naar Albert I laan,,
tussen de appartementen F3.02.02 , F3.02.03 en fase 2,
omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met
terras.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

Tweehonderdzevenentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F3.02.02 , gelegen in de Derde
Fase, op de tweede verdieping op de hoek, kant Albert I
laan, tussen de appartementen F3.02.01 en F3.02.03 ,
omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheid :

Tweehonderdnegentig / zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F3.02.03 , gelegen in de Derde
Fase, op de tweede verdieping, aan de zijkant van het
gebouw, tussen de appartementen F3.02.02, F3.02.01 en
F5.02.01 omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken en terras,
nachthall, toilet, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers en
dressing en het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van
erfdienstbaarheid en van zakelijk recht, van het gedeelte
van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de
achteruitbouw, voor zover deze dakingen zullen ingericht
worden als terras en palen aan voormeld privaatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdennegen / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F5.02.01 , gelegen in de Vijfde Fase, op de tweede verdieping, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken , nachthall, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers en het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van erfdiensbaarheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw, voor zover deze dakingen zullen ingericht worden als terras en palen aan voormeld privaatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdeneen / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

R879711



V. Derde verdieping - niveau 3

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang, telkens in de fase 1,2 en 3, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers met haspel; in de zes Fasen.

B. Privatieve delen :

* Het appartement F1.03.01 , gelegen in de Eerste Fase, op de derde verdieping, aan de achterkant van het gebouw, hoek Victorlaan, omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, badkamer 1 en 2 elk met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, toilet, dressing, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Driehonderdentwee /zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F1.03.02 , gelegen in de Eerste Fase, op de derde verdieping, op de hoek van de Victorlaan en de Albert I laan, omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdachtennegentig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F1.03.03 , gelegen in de Eerste Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F1.03.01, F1.03.02 en fase 2, omfattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, berging, toilet, badkamer met douche of ligbad

naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met terras.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdnegentig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.03.01 , gelegen in de Tweede Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.03.02 en F2.03.08, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvijfzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.03.02 , gelegen in de Tweede Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.03.01 en F3.03.01, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderddrieënzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.03.03 , gelegen in de Tweede Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.03.04 en F3.03.01, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

R879710



b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdtweeënzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.03.04 , gelegen in de Tweede
Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Victorlaan, aan
de achterkant van het gebouw tussen de appartementen
F2.03.03 en F2.03.05, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang
de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvierenzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.03.05 , gelegen in de Tweede
Fase, op de derde verdieping, Kijkend naar Victorlaan, aan
de achterkant van het gebouw tussen de appartementen
F2.03.04 en F2.03.06, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang
de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvierenzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.03.06 , gelegen in de Tweede
Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Victorlaan, aan
de achterkant van het gebouw tussen de appartementen
F2.03.05 en F2.03.07, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdeenzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.03.07 , gelegen in de Tweede
Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Albert I laan
tussen de appartementen F2.03.06, F1.03.03 en F2.03.08,
omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang
de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderddrieënzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.03.08, gelegen in de Tweede
Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Albert I laan
tussen de appartementen F2.03.01 en F2.03.07, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang
de gekozen uitvoering, slaapkamer.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvijfzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F3.03.01 , gelegen in de Derde
Fase, op de derde verdieping, kijkend naar Albert I laan,
tussen de appartementen F3.03.02 , F3.03.03 en fase 2,
omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers met
terras.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

R879709



VIERENTWINTIGSTE ROL

Tweehonderdzevenentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F3.03.02 , gelegen in de Derde
Fase, op de derde verdieping, hoek Albert I laan, tussen de
appartementen F3.03.01 en F3.03.03 , omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid :

Tweehonderdnegenentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F3.03.03 , gelegen in de Derde
Fase, op de derde verdieping, aan de zijkant van het
gebouw, tussen de appartementen F3.03.02 en F3.03.01
omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken en terras,
nachthall, toilet, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers en
dressing en het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van
erfdienstbaarheid en van zakelijk recht, van het gedeelte
van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de
achteruitbouw, voor zover deze dakingen zullen ingericht
worden als terras en palen aan voormeld privaatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid :

Driehonderd / zevenentwintig duizend
vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

VI. Vierde verdieping - niveau 4

A. Gemene delen :

De traphall met trap, de liftkoker, de gemeenschappelijke gang, telkens in de fase 1,2 en 3, de leidingen van alle aard, de eventuele brandblussers met haspel; in de zes Fasen.

B. Privatieve delen :

* Het appartement Fl.04.01 , gelegen in de Eerste Fase, op de vierde verdieping, kijkend naar Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, toilet, slaapkamer en het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw, voor zover deze dakingen zullen ingericht worden als terras en palen aan voormeld privaatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdnegenenzeventig /zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement Fl.04.02 , gelegen in de Eerste Fase, op de vierde verdieping, op de hoek van de Victorlaan en de Albert I laan, omvattende :

a) In privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, living met open keuken, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, slaapkamer, sas en het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van erfdienstbaarheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw, voor zover deze dakingen zullen ingericht worden als terras en palen aan voormeld privaatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvijfenzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

R879708



* Het appartement F1.04.03 , gelegen in de Eerste Fase, op de vierde verdieping, kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F1.04.01, F1.04.02 en fase 2, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, living met open keuken en terras, toilet, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdtachtig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.04.01 , gelegen in de Tweede Fase, op de vierde verdieping, kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.04.02 en F2.04.06, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvierentachtig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.04.02 , gelegen in de Tweede Fase, op de vierde verdieping, kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.04.01 en F3.04.01, omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvijfzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.04.03 , gelegen in de Tweede Fase, op de vierde verdieping, kijkend naar Victorlaan, aan

de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.04.04 en F2.04.02, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, toilet, living met open keuken, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers en het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van erfdiensbaaheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw, voor zover deze dakingen zullen ingericht worden als terras en palen aan voormeld privaatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid :

Tweehonderdvierenzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.04.04 , gelegen in de Tweede Fase, op de vierde verdieping, kijkend naar Victorlaan, aan de achterkant van het gebouw tussen de appartementen F2.04.03 en F2.04.05, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, toilet, living met open keuken, berging, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers en het uitsluitend genot en gebruik, ten titel van erfdiensbaaheid en van zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen tengevolge van de achteruitbouw, voor zover deze dakingen zullen ingericht worden als terras en palen aan voormeld privaatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid :

Tweehonderdvierenzeventig / zevenentwintig duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de grond.

* Het appartement F2.04.05 , gelegen in de Tweede Fase, op de vierde verdieping, kant kijkend naar Albert I laan, tussen de appartementen F2.04.04, F2.04.06 en fase 1, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open keuken en terras, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid :

R879577



Tweehonderdvijfenzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F2.04.06 , gelegen in de Tweede
Fase, op de vierde verdieping, kijkend naar Albert I laan,
tussen de appartementen F2.04.05 en F2.04.01, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvierentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F3.04.01 , gelegen in de Derde
Fase, op de vierde verdieping, kijkend naar Albert I laan,
tussen de appartementen F3.04.02 en fase 2, omfattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken en terras, berging, badkamer met douche of ligbad
naargelang de gekozen uitvoering, twee slaapkamers.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :

Tweehonderdvierenzeventig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

* Het appartement F3.04.02 , gelegen in de Derde
Fase, op de vierde verdieping, uiterst links, staande voor
en kijkende naar het gebouw vanuit de Albert I laan, hoek,
omvattende :

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomdeur, inkomhall, toilet, living met open
keuken, badkamer met douche of ligbad naargelang de gekozen
uitvoering, twee slaapkamers en het uitsluitend genot en
gebruik, ten titel van erfdiensbaaheid en van zakelijk
recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen
tengevolge van de achteruitbouw, voor zover deze dakingen
zullen ingericht worden als terras en palen aan voormeld
privatief.

b) In medeëigendom en gedwongen onverdeelheid :

Tweehonderdzevenentachtig / zevenentwintig
duizend vijfhonderdsten in de gemene delen waaronder de
grond.

HOOFDSTUK VIJF : BIJZONDERE BEDINGEN

1) Het is de bouwheer steeds toegelaten :

- de plannen van het kompleks te wijzigen, alsook de ligging, de conceptie en het uitzicht van de op te richten konstrukties;
- de privatieven voor zover deze nog zijn eigendom zijn, te wijzigen, om te bouwen of van bestemming te wijzigen;
- de binnenverdeling van de privatieven te wijzigen;
- twee of meer privatieven, op het zelfde of op verschillende verdiepingen, tot één eigendom te verenigen;
- een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven/lokalen of een gedeelte van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau; om een appartement onder te verdelen in meerdere flats/studio's of om de indeling der appartementen of lokalen te wijzigen.
- boven- en/of ondergronds bijkomende autobergplaatsen, autostaanplaatsen en bergingen te creëren;
- op heden geplande autobergplaatsen, autostaanplaatsen of bergingen niet te konstrueren;
- bijkomende toe- en doorgangen te creëren;
- omzetten van gemene in privaatieve delen en omgekeerd of er een andere bestemming aan toekennen
- bijkomende afvoerkokers en leidingen aan te brengen, ook langsheen of doorheen gemeenschappelijke en/of privaatieve ruimten;
- na wijzigingen uitgevoerd te hebben terug te komen tot de oorspronkelijke plannen.
- privaatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen.
- de bestemming der privatieven of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen

De samenstelling en de indeling van de privaatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hierna onder de hoofding 'basisakte' gegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze plannen, voor de definitieve oplevering van het gebouw, nog te wijzigen in de mate hij dit nodig of nuttig acht. De bouwheer behoudt zich dienaangaande het recht voor deze samenstelling of indeling te wijzigen, gedurende de

R879576



ZEVENENTWINTIGSTE ROL

uitvoering van de bouwwerken, en dit tot de definitieve oplevering van de gemene delen, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen en dit mits de nodige stedenbouwkundige toelatingen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden. Het is de Promotor-bouwheer uitdrukkelijk toegelaten in het kompleks, zowel boven- als ondergronds voormelde wijzigingen door te voeren, ook al zou hierdoor een gedeelte van de gemene delen worden ingenomen. Deze wijzigingen zullen evenwel geen wijzigingen mogen aanbrengen aan de reeds bij notariële akte vervreemde privatieven, noch aan de eraan toegekende aandelen in de gemene delen, noch een vermindering inhouden van het totaal der gemene delen.

In geval van dergelijke wijziging zal de Promotor zelfstandig de herverdeling van de aandelen in de medeëigendom bepalen.

De Promotor-bouwheer is terzake dan ook uitdrukkelijk gerechtigd alleen op te treden zonder tussenkomst van enige medeëigenaar, in de akten welke noodzakelijk zouden zijn ter uitvoering van wat voorgaat.

De Promotor-bouwheer behoudt zich eveneens uitdrukkelijk het recht voor op eigen beslissing het kompleks te verbinden met aanpalende gebouwen, om één juridisch geheel te vormen met huidig kompleks. De promotor-bouwheer mag hiertoe op eigen initiatief bijkomende toe- en doorgangen creeëren en aansluitingen verrichten op gangen en doorgangen, riolering, water, electriciteit, distributie, nutsinfrastructuur en andere en het gebruik ervan toestaan.

Deze verbindingen zullen door de Promotor kunnen tot stand gebracht worden zonder enig verhaalsrecht noch enig recht van vergoeding vanwege de medeëigenaars van de gemeenschappelijke delen.

2) De beschrijving opgenomen in bovenvermelde plannen wordt slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mag ten allen tijde door de bouwheer gewijzigd worden en dit tot de volledige afwerking van het gebouw, voor zover dit geen afbreuk doet aan de stevigheid en structuur van het gebouw.

De wijzigingen mogen nochtans noch het volume noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn verminderen; zij zullen onder gezegd voorbehoud nooit enig recht op welke vergoeding of schadevergoeding ook verlenen.

Ingeval van uitvoering van wijzigingen zullen deze geakteerd worden, hetzij in een bijzondere wijzigende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte desgevallend het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op de plannen aangeduid worden (van metselwerk tot metselwerk) slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Indien het verschil vijf procent overtreft zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het kontrakt. Indien het tien procent overtreft kan dit aanleiding geven tot vergoeding, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en een afwijking van vijf procent per lokaal.

De bouwheer behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

Daarenboven mogen de comparanten ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordelen en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen. Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal fracties in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zullen de comparanten op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

3) De grondeigenaar/verkoper-bouwheer behoudt zich het recht voor om desgevallend tegen een hem toekomstige vergoeding, een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren ruimten, hoeken, bergingen, terrasruimte of van bijkomend gecreëerde autostandplaatsen, autobergplaatsen of bergingen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privaatief beschreven (zowel boven- als ondergronds) en ongeacht de oppervlakten en/of inhoud van de verloren ruimten.

4) De Promotor-bouwheer behoudt zich aldus ook uitdrukkelijk het recht voor aan privatieven op het gelijkvloers het kosteloze genot- en gebruiksrecht te verlenen, inhoudende eventueel ook het recht tot het oprichten van een open terras met desgevallend rolluik of zonnewering, of een afgesloten en/of overdekt terras op de stoep aan de voorgevel, op de breedte van betrokken privaatief, en het kosteloze genot- en gebruiksrecht van een gedeelte van de binnenkoer of de gemeenschappelijke ruimte palend aan betrokken privaatief, zoals dit zal worden vastgesteld in de respektievelijke akten van vervreemding, of door de Promotor de facto zal worden uitgevoerd.

R879575



5) De onkosten van de privatieve kavel zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering van de kavel.

De kosten van de betaling van de verwarming, elektriciteit en water vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel. Deze verwarming heeft tot doel de vluggere woonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen. Het gebruik van elektriciteit en water, na het openzetten van de meters, is ter afwerking en voorbereiding van de oplevering.

6) De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie welke de Promotor in het kompleks beschikbaar stelt. Zo dit niet het geval is kan de algemene vergadering beslissen hierop aan te sluiten.

De kosten aan de distributie verbonden zullen door de kopers betaald worden op het oogenblik van de voorlopige oplevering van hun privaatief, en elke wooneenheid voor een gelijk deel. Zo wordt ook het abonnementsgeld betaald door alle medeëigenaars van een wooneenheid, elk voor een gelijk deel.

7) Er wordt ook uitdrukkelijk bepaald dat de kosten van aansluiting op de tellers van water en elektriciteit ten laste vallen van de kopers, en betaalbaar zijn bij de voorlopige oplevering.

In de mate water kollektief wordt betaald zullen de kosten van abonnementen, verbruik en de milieutaks ten laste van de medeëigenaars van wooneenheden worden gelegd elk voor een gelijk deel.

De kosten van een waterverzachttoestel en het plaatsen ervan zijn ten laste van de kopers.

8) De Promotor-bouwheer voorziet de inrichting van autostaanplaatsen en autobergplaatsen in het kompleks. Bij ontstentenis van aankoop door de koper van een autostaanplaats of autobergplaats zal de koper instaan voor de betaling aan de Promotor, op eerste verzoek van hem, uiterlijk bij de voorlopige oplevering van de privatieve kavel, van het bedrag door de Gemeente voor een ontbrekende autobergplaats gevorderd. Onderhavige verplichting blijft ingeval van doorverkoop ten laste van de eerste verwervers in de mate de eerste verkrijgers dit bedrag nog niet aan de Promotor zouden hebben betaald.

9) De verkoper-bouwheer zal niet moeten tussenkomen in de algemene onkosten, welke ook, voor wat betreft de niet-verkochte privatieven, behalve in de verzekeringspremie. Dit geldt enkel tot op het oogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

Uitzondering dient gemaakt voor het modelappartement of de modelstudio, waarvoor de verkoper-bouwheer nooit hoeft tussen te komen in de algemene onkosten, behoudens voor het aandeel van deze flat in de verzekeringspremie. Deze vrijstelling is beperkt in de tijd, namelijk tot twee jaar na de oplevering van de gemene delen.

10) De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenkohier dat aan de kopers zal overhandigd worden, maar onder voorbehoud, voor de bouwheer, aan dit lastenkohier de hierboven voorziene wijzigingen aan te brengen.

11) Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende niet-voortdurende erfdiensbaarheden, waarmee het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, het alles ten bate of ten laste van de koper en zonder verdere tussenkomst van de verkoper.

12) De promotor-bouwheer stelt op haar verzoek een lokaal of gebouw ter beschikking van de electriciteit leverende maatschappij of regie, voor het inrichten van een hoogspanningscabine of transformatorcabine. Dit lokaal of gebouw maakt deel uit van de gemeenschappelijke delen. Het zal evenwel privaatief statuut verkrijgen op het enkel verzoek hiertoe door deze maatschappij of regie en zal aan haar desgewenst, op heer eerste verzoek, bij notariële akte in volle eigendom worden overgedragen zonder enige vergoeding door deze maatschappij of regie. Betrokken maatschappij zal nooit gehouden zijn tot enige welkdanige bijdrage in kosten van het kompleks.

13) De promotor-bouwheer heeft het recht om een ander (anders dan eventueel op het oorspronkelijk plan vermeld) aan te duiden lokaal of gebouw voor transformatiecabine ter beschikking te stellen of er de ligging, oppervlakte of ruimte van te wijzigen. Deze oppervlakten of ruimten kunnen genomen worden zowel ten nadele van gemeenschappelijke oppervlakten en ruimten als ten nadele van privéoppervlakten en ruimten.

14) Ieder eigenaar van een privaatief kan verplicht worden op de meest geschikte plaats een brandblusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen; dit alles natuurlijk op de uitsluitende kost van de betrokken eigenaars. De brandbeveiliging van de gemeenschappelijke delen zal vòór de eerste oplevering van een privaatief gerealiseerd worden door de promotor-bouwheer, op basis van de onderrichtingen van de plaatselijke brandweer, de wettelijke voorschriften en de bepalingen van de bouwvergunning, en is ten laste van alle privatieven. De verdeling van de kosten van de eerste plaatsing, onderhoud, herstelling en vernieuwing zal worden

R979574



verdeeld conform de algemene regeling van verdeling der kosten. De promotor-bouwheer zal de kosten van deze eerste plaatsing, met inbegrip van : de levering en plaatsing van muurhaspels, de levering en plaatsing van poederblussers, de levering en plaatsing van de aanvoerleidingen van water, het schilderen van deze leidingen, de aansluiting van deze leidingen op het waterleidingsnet, aan de syndicus aanrekenen, op basis van een forfaitaire prijs van zeshonderdvijfentwintig euro (625 euro) per muurhaspel die in het gebouw of in de fase werd geplaatst, en omvat alle hierboven vermelde werken, exclusief btw.

15) De bouwheer vestigt in deze een uitdrukkelijk recht van doorgang, gratis en onvergeld, voor alle bewoners of gebruikers van het kompleks, doorheen alle toegangen en doorgangen in het kompleks, gebruik van trappen en liften, in alle Fasen hetzij als gemeen deel per fase, hetzij als algemeen gemeen deel. Zo nodig kan dit door de Algemene Vergadering verder worden bepaald in het reglement van Inwendige Orde.

16) Behalve in geval van overmacht of andere beschikkingen genomen door de Promotor of de syndicus behelst het recht van doorgang voor voertuigen niet het recht er te stationeren of stil te houden; het hoofdprincipe in dit opzicht is de noodzaak om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is op de in- en uitrit en de doorrij wat ook te plaatsen die de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken. Aldus is het strikt verboden er wagens te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen.

Indien er spijs dit verbod een voertuig gestationeerd of geparkeerd wordt op hiertoe niet voorziene plaatsen hebben de Promotor-bouwheer, zijn aangestelde en de syndicus het recht het voertuig te laten weghalen door een garagehouder, of klem te zetten. Alle hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar. In geval van dergelijke overtreding kan een geldelijke sanctie worden opgelegd ten bate van de Vereniging van medeëigenaars, waarvan het bedrag vastgesteld wordt door de Algemene Vergadering, bij beslissing te nemen met gewone meerderheid.

17) Alle eigenaars van de garages en de autostaanplaatsen deel uitmakend van het ondergronds garagekompleks zullen naar evenredigheid tot hun aandeel op het totale aantal van de aan deze privatieven verbonden aandelen in de gemene delen tussenkomen in de kosten van

onderhoud, herstelling en vernieuwing van de toegangspoort met bijbehorende elektrische installatie naar de ondergrond, de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de inrij naar de ondergrond, doorrij in de ondergrond en de kosten van herstelling en vernieuwing van de verlichtingspunten en het verbruik van de verlichting in het ondergronds garagekompleks, na aftrek van 10% van bovenvermelde kosten, die geacht worden betrekking te hebben op het vuilnislokaal en verdeeld worden over de eigenaars van alle appartementen naar evenredigheid tot hun aandeel op het totale aantal van de aan deze privatieven verbonden aandelen in de gemene delen.

18) De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van het zwembad, ligweide, terras en de bijhorende technische installaties worden verdeeld over de eigenaars van de kavels van de residentie Neoportus, bestemd voor bewoning, zelfs zo zij er geen gebruik van maken, elk voor een gelijk deel.

19) De kosten voor groenaanleg en het onderhoud van de private tuinen is principieel ten laste van de eigenaar die het exclusief genotsrecht heeft van die tuinen. Evenwel, ten behoeve van de uniformiteit van het gebouw, is bepaald dat de hagen, palend aan de groene afsluitingsdraden, tussen twee privatieven of tussen een privaatief en een gemeenschappelijk deel of de perceelsgrens, overal gelijk moeten zijn, zoals tevens de graspartijen. Deze zullen derhalve moeten onderhouden worden door de syndicus. De kosten voor aanleg en onderhoud van de hagen en de graspartijen zullen gedragen worden voor de helft door alle eigenaars van het kompleks te delen door 24.250 fracties A en voor de andere helft door de eigenaars met tuin, te delen door 3.250 fracties B. De eerste aanleg van de hagen en de graspartijen zal gerealiseerd worden door de bouwheer die dit aan kostprijs zal aanrekenen aan de syndicus, bij de voorlopige oplevering van de gemene delen.

20) Als algemene regel, en met inachtneming en onder voorbehoud van wat voorgaat, zijn de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van gemeenschappelijke gedeelten ten laste van alle medeëigenaars in het gebouw of in het kompleks, dit naargelang het gemeenschappelijke gedeelten betreft dienstig voor een enkele fase of groep van privatieven of het gehele kompleks, behoudens in geval van kennelijk misbruik of oorzakelijk verband door foutief gebruik.

De medeëigenaars zullen hierin bijdragen overeenkomstig het aantal aandelen toegekend aan het privaatief waarvan zij eigenaar zijn ten opzichte van het totaal der in aanmerking komende aandelen van het gebouw of van het gehele kompleks.

R879573



DERTIGSTE ROL

Aldus zijn de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, schilderen, kuisen, electriciteitsverbruik, van de inkom met brievenbussen, parlofoon- en belinrichting, trapzaal en trap, en de lift enkel ten laste van de Fase waarin ze zich bevinden of waartoe ze uitdrukkelijk bestemd zijn.

Aan bepaalde appartementen wordt het kostenloze exclusieve genot- en gebruiksrecht toegekend van het er aanpalende terras, dat dak vormt van het onderliggende gebouw, en zoals dit ook is vermeld in de voorgaande beschrijving van de privatieven.

Gezien deze terrassen (geheel of gedeeltelijk) tevens dak vormen van de onderliggende gebouwen is dit terras gemeenschappelijk deel, waarvan onderhoud, herstelling of vernieuwing, ten laste is van de medeëigenaars van de onderliggende Residentie.

Het normale onderhoud van het terras en de betegeling is ten laste van de appartementen die er het genot- en gebruiksrecht van hebben.

De kosten voor behoorlijk onderhoud en herstellingen van zelfde terrassen, alsmede van de bevloering of vloerbedekking, zijn ten laste van de gebruikers van het genotsrecht.

De kosten van herstelling van beton- of houtconstructie en herstelling van de waterdichtheidskap van de terrassen maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten, tenzij zij veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot.

De eigenaar van het aanpalende privaatief dient er ter zake uitdrukkelijk voor in te staan dat de waterafvoer van het betrokken terras regelmatig rein gehouden en onderhouden wordt.

Algemeen

In het algemeen dient te worden gestipuleerd dat de ruwbouw van de terrassen, alsook de borstweringen gemeenschappelijke delen zijn. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen of balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen of balkons, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevloering van deze terrassen of balkons zijn ten laste van het begunstigde privaatief.

De kosten van herstelling van beton- of houtconstructie en herstelling van de waterdichtheidskap van de terrassen maken deel uit van de gemeenschappelijke kosten, tenzij zij veroorzaakt worden door een grove fout van de betrokken eigenaars, bij de uitoefening van hun recht op genot.

21) Met het oog op de standing van het kompleks legt de Promotor en naderhand de algemene vergadering aan alle eigenaars van privatieven bestemd voor bewoning in het kompleks de verplichting op van uniforme overgordijnen waarvan de kleur ecru dient te zijn.

Ingeval door de Promotor of later door de algemene vergadering zonnewering of zonneluifels worden toegelaten zal het type en de kleur met het oog op zelfde standing en uniformiteit ook verplichtend door de Promotor en later de algemene vergadering worden opgelegd.

22) De bouwheer vestigt bij deze uitdrukkelijk een erfdiensbaerheid van doorgang en overgang waarbij alle Fasen van het kompleks zo lijdend als heersend erf kunnen zijn voor wat betreft :

- de leidingen van welke aard ook (water, gas, electriciteit, riolering, verluchtungs pijpen, ventilatiesystemen); deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;
- het trekken van daglicht en het uitzicht;
- de afvoerbuizen van regenwater;
- de inrichtingen voor ontvangst en doorgave van telefoon en distributie;
- de toegang naar, doortocht en het gebruik van zo privatieve als gemene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten welke titel ook) van werkelijke rechten of zelfs van genotsrechten, in onderhavig kompleks, zowel bovengronds als ondergronds.
- in het algemeen voor alle erfdiensbaerheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Ten titel van erfdiensbaerheid en vanzakelijk recht behoudt de promotor-bouwheer van het kompleks zich het recht van doorgang voor, gratis en onvergeld, over gans het kompleks, ten voordele van de bouwers of de personen door de promotor daartoe aangesteld, evenals ten voordele van de bevoegde besturen, teneinde alle nodige werken, verbindingen van alle nutsvoorzieningen, die eventueel in fasen zullen worden opgericht, uit te voeren.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaerheden, die de beschreven goederen 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 comparante en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreeerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

R879572



conventionele erfdiensbaaheden en erfdiensbaaheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaaheden tussen de verschillende privatieve kavels.

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

VOORBEHOUD RECHTEN

Alle voormelde rechten welke de comparanten zich voorbehouden evenals alle voorschreven erfdiensbaaheden (met inbegrip van deze betreffende de (dak)terrassen) betreffen een conventionele erfdiensbaahed en tevens zakelijk recht dat rechtstreeks en direct beschikkingsrecht op de zaak inhoudt en tevens een volgrecht heeft dat voorrang heeft boven de houders van welkdanig vorderingsrecht en dat tegenstelbaar is aan eenieder en kleeft aan het onroerend goed zelf.

23) De promotor-bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor tot oprichting van op heden niet-geplande bouwfasen. Door het enkel feit van hun juridische creatie door de promotor-bouwheer als bijkomende bouwfase zullen deze integrerend deel uitmaken van onderhavig kompleks en zullen zij er ook bouwtechnisch volledig mede verbonden kunnen worden.

Alle bedingen in onderhavige en latere basisakten van het kompleks zoals op heden gepland zullen dan ook zonder beperking en op dezelfde wijze op deze van toepassing zijn.

24) Door de Promotor-bouwheer kunnen lokalen ter beschikking gesteld worden voor het gehele kompleks, zo bijvoorbeeld een gebouw of lokaal voor hoogspanningscabine, hoofdleidingen dienstig voor het gehele kompleks, of enkel dienstig voor bepaalde fasen, zoals bijvoorbeeld lokalen voor water, gas, electriciteit, dit alles slechts ten beschrijvende titel. Deze bestemming zal blijken uit de plannen of de verklaring van de Promotor-bouwheer terzake.

25) De privatieven in het kompleks worden bestemd voor bewoning. Het is tevens toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of een, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en er geen handelsaktiviteiten, plaatsvinden, rechtstreeks in kontakt met het publiek.

26) De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere

afsluitingen die zich op de grens met aanpalende eigendommen zouden bevinden, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarvoor kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de promotor niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van medeëigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze zakelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking verleend worden, zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

27) Tot aan de volledige afwerking en eindoplevering van alle privatieve delen en alle gemeenschappelijke delen zullen de kopers alle eventuele ongemakken en stoornissen, en eventueel uitgesteld genotsrecht, moeten dulden, zonder enige aanspraak op vergoeding te kunnen maken.

28) Er wordt afgeraden om schilder- en behangwerken uit te voeren gedurende de eerste twee jaar na de oplevering, ter voorkoming van schade aan de decoratiewerken tengevolge van de normale zetting van het gebouw. Indien toch decoratiewerken worden uitgevoerd, die beschadigd worden door die normale zetting, dan kan de bouwheer niet aansprakelijk gesteld worden voor de geleden schade.

29) In de mate de promotor-bouwheer zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen.

30) Alle bedingen in onderhavige akte en latere basisakten van het kompleks zoals op heden gepland of zoals het kompleks zal worden uitgevoerd zullen dan ook zonder beperking en op dezelfde wijze op ieder van toepassing zijn.

31) Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden. De facturatie naar de kopers toe is steeds enkelvoudig aan de onverdeelde kopers zelfs indien er wordt aangekocht in een onverdeeldheid of in een verhouding vruchtgebruik - naakte eigendom. De koper zal zijn eigen zaak maken van de opsplitsing van betaling die hij opportuun of nodig acht.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen:

- a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte.
- b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.
- c) de belasting op de toegevoegde waarde op de facturen.
- d) de private aansluitingskosten van de tellers van water, desgevallend gas, electriciteit, distributie en alle nutsapparatuur
- e) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.
- f) de gemeentetaks voor ontbrekende garages indien de stad deze zou vorderen. Deze is betaalbaar bij de voorlopige oplevering.

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de comparanten toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

Het bedrag van de aansluitingskosten, vastgelegd in de individuele koopovereenkomst is verschuldigd per aangesloten privaatief.

32) De Promotor-bouwheer en de syndicus kunnen terzake en in alle gevallen waar een bijzondere regeling zich opdringt ex aequo et bono algemeen bindende verordeningen opleggen, zoals ondermeer inzake kosten van verbruik, onderhoud en herstelling, van de lift, de kosten van onderhoud en reinigen van bepaalde gemene delen, bepaald elektriciteitsverbruik ; deze opsomming is aanwijzend en niet beperkend.

33) Indien een koper de twee appartementen verenigt tot één appartement, doch onder de vorm van een appartement met twee slaapkamers zoals de overige in het gebouw, wordt bepaald dat de kosten in de gemene delen deels worden verdeeld volgens de waarde van het goed, dus volgens de fracties in de gemene delen, zoals bvb, de kosten betreffende het onroerend onderhoud en de onroerende herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn, de brandverzekering, enz... en deels volgens het nut van deze kosten in het gebruik van de appartementen, dus te verdelen over het aantal appartementen, zoals bvb de kosten van het gebruik en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties, de kosten van het kuisen, verbruik water en electriciteit, aankoop of huur van de blusapparaten, vergoeding van de syndicus, kosten van onderhoud en controle van de lift, enz.

34) De eventuele gemeenschappelijke berging en/of eventuele fietsenlokalen in de kelderverdieping of op het gelijkvloers mag gebruikt worden door alle mede-eigenaars. Desgevallend kan de algemene vergadering gebruiksvoorwaarden nader specificeren of beperkingen opleggen.

De promotor-bouwheer behoudt zich het recht voor om de inrichting van de fietsenlokalen op zich te nemen, en de gebruiksrechten van de alsdan te nummeren fietsshaken onder bezwarende titel over te dragen aan eigenaars van privatieven in het gebouw tegen een hem toekomende vergoeding. In dat geval moeten de kosten van deze lokalen verdeeld worden over deze eigenaars in verhouding tot het aantal fietsshaken, de kosten van eerste plaatsing ten laste van de bouwheer.

Als de promotor-bouwheer van dit recht geen gebruik maakt zijn de kosten van de eerste plaatsing ten laste van de mede-eigendom, en kan de algemene vergadering het gebruik van de fietsshaken regelen, al dan niet tegen vergoeding.

35) De verkoop van de privatieven impliceert in geen geval een vermindering of afbreuk van de rechten van de Promotor tegenover de aannemers of architect met wie hij kontrakten heeft afgesloten voor de oprichting en de volledige voltooiing van het gehele kompleks.

De kopers zullen zich niet kunnen verzetten of tussenkomen in de voltooiing van de bouwwerken en de afwerking van de gemeenschappelijke werken en diensten.

Tot aan de volledige afwerking en eindoplevering van de private delen en de gemeenschappelijke delen zullen de kopers alle eventuele ongemakken en stoornissen of eventueel uitgesteld genotsrecht moeten dulden, zonder enige aanspraak op vergoeding te kunnen laten gelden.

36) In de mate de Promotor zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft kan hij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door hem aan te wijzen.

37) De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formaliteiten vereist tot de oprichting van de Residentie NEOPORTUS of voor de aansluiting op riolering, water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo, nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de comparanten.

38) De gevolgen van de onvermijdelijke zetting van het gebouw vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.

WERKEN IN MEER OF MIN

Alle in het aan de kopers overhandigde lastenkohier opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de verkopers gerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrengen, zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

HOOFDSTUK ZES : OPLEVERING

1. Voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, behoudens bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

a) Voorlopige oplevering van de privatieve delen

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de verkoper-bouwheer of zijn aangestelde en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel.

De voorlopige oplevering kan in tegenwoordigheid van een door de koper aangeduide architect plaatsvinden. De kosten verbonden aan de tussenkomst van deze architect vallen ten laste van de koper.

De verkoper-bouwheer vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de verkoper-bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen, die volgt op de dag waarop de verkoper-bouwheer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Een eventuele weigering van de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of de

voorlopige oplevering te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Als de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Wordt aanzien als inbezitname : het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van schilder- en versieringswerken

Als de koper het verzoek van de verkoper-bouwheer zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper-bouwheer hem daartoe aan bij deurwaardersexploot; de kosten hiervan zijn ten laste van de koper; bij niet verschijning van de koper op de gestelde datum wordt hij geacht de oplevering te aanvaarden.

De tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemer met betrekking tot de privatieve delen vangt aan op de datum van de voorlopige oplevering.

b) Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper-bouwheer en de syndicus.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De verkoper-bouwheer vraagt de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van de aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum die de verkoper-bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de syndicus om over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen

omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de syndicus om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de voorlopige oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de reden van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, de aanwezigheid van één der leden van de vereniging der medeëigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper-bouwheer de vereniging van medeëigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper-bouwheer op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

De tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemer met betrekking tot de gemeenschappelijke delen vangt aan op de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen of bij de datum van ingebruikname indien deze laatste datum de datum van de voorlopige oplevering voorafgaat.

2. Definitieve oplevering (soms ook eindoplevering genoemd)

a) Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht door de verkoper-bouwheer en de syndicus.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper-bouwheer vraagt de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen schriftelijk aan door de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de syndicus om tot de oplevering over te gaan dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de syndicus om de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de definitieve oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een nieuwe deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen het optreden van één der medeëigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de verkoper-bouwheer aan de vereniging der medeëigenaars bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat haar betreft, de rechtbank over de oplevering.

Als de verkoper-bouwheer bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen der aan de medeëigendom verbonden rechten uit.

b) Definitieve oplevering van de privatieve delen of kavels

De definitieve oplevering van de kavels dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals

bepaald onder 2. a) hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper-bouwheer of zijn aangestelde en de koper worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de flat-woning.

De verkoper-bouwheer vraagt de definitieve oplevering der privé delen aan door de koper met een bij de post aangetekend schrijven te verzoeken er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de oplevering van het werk dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de koper om de definitieve oplevering van de kavels (privé delen) te aanvaarden, dient met een bij de post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de verkoper-bouwheer te worden gericht binnen de acht dagen na de dag van de definitieve oplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de verkoper-bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de reden van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen. Evenwel, indien de verkoper-bouwheer, de definitieve oplevering niet aanvraagt, wordt de koper geacht de definitieve oplevering stilzwijgend aanvaard te hebben, indien deze laatste niet binnen het jaar na de definitieve oplevering van de gemene delen, zelf om de definitieve oplevering van zijn privaatief deel heeft verzocht of zich bij aangetekend schrijven heeft verzet tegen de definitieve oplevering van zijn privaatief.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering. Na deze periode van tien jaar zullen de promotor, aannemer en architect ontslagen zijn van zijn aansprakelijkheid met betrekking op alle, zowel zichtbare als verborgen gebreken die het gebouw kan vertonen.

HOOFDSTUK ZEVEN

VOLMACHT

De kopers geven als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de comparanten ten deze, met macht afzonderlijk te handelen en in de plaats te stellen, om in hun plaats wijzigingen aan te brengen aan de basisakte in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende en/of verbeterende basisakten te verlijden, om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen en om in het algemeen al het nodige te doen zoals ondermeer ten gevolge van wijzigingen aan de plannen.

Door middel van deze volmacht mag evenwel niets gewijzigd worden aan de reeds verkochte privatieven noch aan het getal van de eraan verbonden frakties in de gemene delen.

Worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privative kavel, het afsluiten van een privatief op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De bouwheer heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

VERBOD TE VERVREEMDEN

De koper van de verschillende kavels van het gebouw zal de door hem aangekochte kavels niet mogen vervreemden - geheel of gedeeltelijk - alvorens voldaan te hebben aan de verplichtingen voortspruitende uit de verkoopsovereenkomst, namelijk de betaling van de koopprijs en de kosten en lasten te zijne laste, en de Belasting op de Toegevoegde Waarde alsmede de aansluitingskosten, het werk- en reservekapitaal en waarborgfonds.

ALGEMENE OPMERKING

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten

en verplichtingen van de toekomstige leden van de vereniging van medeëigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welkdanig deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten even welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de promotor-bouwheer.

SLOTVERKLARINGEN

a) Ontslag van ambtshalve inschrijving

De bevoegde Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen bij de overschrijving dezer.

b) Keuze van woonplaats - rechtsmacht

Voor de uitvoering dezer verklaren de komparanten keuze van woonst te doen in hun maatschappelijke zetel.

In geval van betwisting dienen de geschillen verplichtend onderworpen te worden aan de Vrederechter of Rechtbank van het kanton of arrondissement waar de residentie gelegen is en dienen de partijen welke in hun buitenland woonachtig zijn verplichtend woonstkeuze te doen binnen het arrondissement waar de residentie gelegen is.

c) Vertaling

Ingeval van huidige akte en haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen dezer der notariële akte rechtsgeldig zijn.

d) Volmacht

De comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren bij deze volmacht te verlenen met bevoegdheid afzonderlijk te handelen en op te treden, en in de plaats te stellen, aan navermelde personen, te weten :

1) de Heer Alain Renders, bestuurder van vennootschappen, wonende te 8430 Veurne, Karel Coggelaan 33

- 2) Mevrouw Benedicte Dalle, licenciate in het notariaat, wonende te Koksijde, Visserstraat 33A;
- 3) De Dries Lecluyse, jurist, wonende te 8670 Koksijde (Sint-Idesbald), Strandlaan 311/01.
- 4) Mevrouw Christine Vandecasteele, bediende, wonende te Beauvoorde, Kwadestraat 30.
- 5) Mevrouw Eveline Kinget, bediende, wonende te Varsenare, Kapelrie 73.

Ten einde met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte :

1) alle verdere, aanvullende of wijzigende basisakten te doen opstellen, en diezelfde te ondertekenen;

2) te verkopen alle of een deel van de ingevolge de onderhavige basisakte, verdere, wijzigende of aanvullende basisakten geschapen privatieve eigendommen met de erbij horende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de oprichting, hetzij volledig afgewerkt of op plan;

en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de 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 gemeenschappen te bedingen de lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten of aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting te geven en ontlasting te geven met of zonder in-de-plaatsstelling;

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

van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, 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 te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoorts; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

ingeval één of verschillende der hogergenoemde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

3) Alle ruilingen en huurovereenkomsten te tekenen voor rekening van de komparant.

Ten voorschreven titel 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 voorzien.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Koksijde (Centrum Oostduinkerke) ten kantore.

Datum als ten hoofde is vermeld.

En na voorlezing en toelichting van de akte, hebben de komparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris deze akte getekend.

Volgen de handtekeningen

Geregistreerd zesendertig bladen één renvooi te Nieuwpoort op 15.06.2006 boek 96 blad 95 vak 12. Ontvangen vijftwintig euro (€ 25). De eerstaanwezend inspecteur (getekend) Kurt VAN LOO

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

TABEL

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

Sectie 1 : Melding van de wet

Sectie 2 : Vereniging van medeëigenaars

Sectie 3 : Rechtsvorderingen - Tegenstelbaarheid

Sectie 4 : Ontbinding van de vereniging

HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW

Sectie 1 : Onverdeelde medeëigendom - Privatieve eigendom of kavel

Sectie 2 : Beheer van het gebouw

Sectie 3 : Verschillende meerderheden

Sectie 4 : Syndicus

Sectie 5 : Eigendomsoverdracht

Sectie 6 : Vergaderingen

Sectie 7 : Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen

Sectie 8 : Verzekering en heropbouw

Sectie 9 : Algemene schikkingen

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

Sectie 1 : Melding van de wet

Artikel 1. Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, ingevoegd bij de Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wordt het hierna volgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars.

De beschrijving van de privatieve delen, zoals zij ontworpen werden, staat hierin beschreven.

De aandelen van elk privaatief deel in de gemene delen werd eveneens hierna bepaald.

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de comparanten naar het aan deze akte gehechte reglement van mede-eigendom.

Dit reglement omvat :

- 1) het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt : de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die tussen de eigenaars kunnen ontstaan ;
- 2) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der verschijnende vennootschap, bij middel van de indeplaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortspruitende.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn diensvolgens onveranderlijk tenzij akkoord tussen al de medeëigenaars die de rechtspersoonlijkheid van vereniging van

medeëigenaars verkrijgen vanaf het oogenblik dat er een overdracht of de toekenning van één kavel geschied is en dat de basisakte samen met huidig reglement ter overschrijving op het hypotheekkantoor is neergelegd.

Sectie 2 : Vereniging van medeëigenaars

De vereniging draagt de naam "Vereniging van medeëigenaars van de Residentie Neoportus te Nieuwpoort", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van medeëigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakten van het kompleks.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen in het kompleks, die samen de vereniging van de medeëigenaars uitmaken.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor van de ligging van het goed.

Artikel 2. Er wordt bovendien om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw of kavel afstand doen aan hun afstandhouder worden opgelegd.

Sectie 3 : Rechtsvorderingen - Tegenstelbaarheid

1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel slechts instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere betrokken medeëigenaars inlicht.

2. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de

belanghebbende kennis heeft genomen van de beslissing. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen wordt geacht van de beslissing kennis te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

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 medeëigendom.

Sectie 4 : Ontbinding van de vereniging

De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het oogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

De vereniging van medeëigenaars wordt na haar ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van de medeëigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat de personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikelen 186 tot 195 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

1. de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2. de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd;

Alle rechtvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW

Sectie 1 : Onverdeelde medeïgendom - Privatieve eigendom of kavel

Artikel 3. Het gebouw bevat privatieve delen, ook kavels genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom toebehoort aan de vereniging der medeïgenaars.

Artikel 4. De privatieve delen vertegenwoordigen de kavels.

De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de kavels, in verhouding met de aard, de ligging, de samenstelling en de oppervlakte van ieder privaatief, afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

Artikel 5. De aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld in de basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van verbouwingen die zouden worden gedaan in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden behalve door de bouwheer, vóór de vervreemding van betrokken kavels, of door betrokken eigenaars onderling, dan bij beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van de medeïgenaars en zoals hierna bepaald.

Artikel 6. De gemene delen van het gebouw, ook aandeel genoemd, zijn deze die tot gemeenschappelijk gebruik dienen, onder meer :

- a) de grond zoals hiervoor beschreven;
- b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de gemeenzaamheid van de muren, welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen;
- c) het betongeraamte, de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
- d) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmondung van de schoorsteenpijpen;
- e) de dakingen en hun goten;
- f) de eventuele lichtkoepels;
- g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtungsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief, regenwaterputten,
- h) de versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons of

terrassen en vensters, de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren);

i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit, telefoon en distributie vanaf de hoofdleiding tot aan de particuliere tellers, lokaal voor tellers en hoogspanningscabine;

j) de inrichting tot verlichting van de gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;

k) de gangen, doorgangen, en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;

l) de toegang tot het gebouw, de algemene inkom met inkomdeur en toegang, de buitenzijde (beschildering) van de privatieve ingangdeur, de fietsenberging en inrijhelling;

m) de luchtkokers;

n) de belinstallatie met deuropener, parlofoon en eventuele videofooninstallatie, de gemeenschappelijke brievenbussen in de inkomhall;

o) de lift, de liftkoker, de kabine waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren, luik naar machinekamer;

p) de toegangspoorten, hun elektrische installatie, de inrij en doorrij, de manoeuvreerruimte.

q) de terrassen bekomen door de achteruitbouw en die dak vormen van het gebouw, waarvan het genot- en gebruiksrecht is toegekend aan de er aan palende appartementen, met hun bevoering;

t) de creatie van de zetel in het kompleks op een later door de syndicus aan te duiden plaats;

u) de door de medeëigenaars te plaatsen brandblustoestellen en -inrichting;

v) de eventuele waterverzachter;

w) de eventuele hydrofoorinstallatie.

x) de oprit brandweer

y) de omheining en de afsluitingsdraad, de groenbuffers en de gemeenschappelijke tuin

z) het zwembad, ligweide en terras, lokaal techniek zwembad en de gemeenschappelijke toiletten en douches dames en heren

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend. In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen, al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

Deze aandelen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorende gedeelte.

De hypotheek en ieder reël recht gevestigd op een privatieve kavel bezwaart rechtens het gedeelte der aandelen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

Artikel 7.

Iedere private kavel bestaat uit de samenstellende delen van het privaatief lokaal met uitzondering van de gemene delen en bevat aldus, ten titel van voorbeeld :

- a) de bekleding van de grond, balkons en terrassen (tegels, vasttapijt enzovoort);
- b) de binnenmuren met hun deuren;
- c) de medeëigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaatieve;
- d) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden behoudens hun buitenaanzicht - schilderij;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief, de verlenging van deze leidingen, door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;
- g) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosteringsen;
- h) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort;
- i) het gebruik van de balkons en terrassen met hun leuninggen, eventuele afschermingen en bergingen;
- j) de bel aan de inkomdeur van de privaatieve eigendommen;
- k) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
- l) de eventuele videfoonontvanger in het privaatief;
- m) de poorten van de autobergplaatsen; de eventuele beugels van de autostaanplaatsen.

Samengevat is privaatieve eigendom, al wat zich binnenin de privaatieve kavels bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn.

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privaatieve lokalen (kavels) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen (kavels) wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat beschadigingen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn voor andere eigenaars. Hij dient hiervan melding te maken aan de syndicus per aangetekend schrijven en tevens de aard van de wijzigingen mee te delen.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hierna volgende artikel.

Artikel 8. Wijzigingswerken aan de gemene delen door eigenaars zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de vereniging van de medeëigenaars, beslissend met de meerderheid van het totaal aantal stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de eigenaar van de kavel die de werken laat uitvoeren. De eigenaar van de kavel dient tevens een "all risk" verzekering af te sluiten en en exemplaar hiervan, samen met de plannen en de vermelding door de architect van begin- en einddatum van de werken, voor de aanvang van de werken over te maken aan de syndicus.

Artikel 9. Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals hierna bepaald.

Dit is het geval namelijk voor de ingangdeuren of poorten der kavels en van de andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuning en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 10. Met het oog op de standing van het gebouw legt de bouwheer en naderhand de algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars de verplichting op van uniforme overgordijnen evenals een uniforme afscherming en bekleding van balkons, vensters, terrassen.

De kleur van de gordijnen dient ecru te zijn.

In dezelfde mate kan de bouwheer een eenvormig model en kleur van zonneluiken of rolluiken opleggen of het aanbrengen ervan verbieden.

De Promotor kan een verplichtende uniforme afscherming opleggen tussen de gedeelten van de binnenkoer

waarvan het privatieve genotsrecht door hem wordt toegekend aan privatieven op het gelijkvloers.

Het aanbrengen van individuele televisieantennes of schotelantennes is uitdrukkelijk verboden. Ieder privatieve kavel bestemd voor bewoning dient verplichtend aan te sluiten op de televisiedistributie die door de bouwheer zou ter beschikking gesteld worden.

Sectie 2 : Beheer van het gebouw

BELANGRIJKE OPMERKING

In acht genomen het feit dat het juridisch unitaire kompleks omvat zes fasen-appartementsgebouw met eigen inkom, trappenhuis en lift, en tevens boven- en ondergronds ingerichte garages en parkings, welke alle een aandeel bezitten in de gemene delen, zullen de beslissingen van de algemene vergadering steeds genomen worden enkel rekening houdend met de aandelen van de kavels die een rechtstreeks belang hebben bij de te nemen beslissing en het behandelde onderwerp.

Voorafgaandelijk aan iedere stemming en beslissing zal aan de Algemene Vergadering een preliminaire vraag worden gesteld en ter stemming gelegd om te bepalen welke kavels bij de beslissing en het onderwerp een rechtstreeks belang hebben om aan de stemming deel te nemen overeenkomstig de wettelijk vastgestelde regels, mits de voorziene verhaalmogelijkheden en beroep op een 'dwingende derden-beslissing'.

De vereiste meerderheid zal hierbij dezelfde zijn als deze geldend voor het agendapunt dat ter stemming wordt gelegd.

Artikel 11. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars, die ten minste een vijfde van de bestaande aandelen bezitten.

Behoudens strengere bepalingen in huidig reglement, hierna, beraadslaagt de algemene vergadering alleen maar rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de aandeel-

houders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders.

De vergadering van de medeëigenaars zal, mits tevens geldig samengeroepen te zijn, enkel bindend kunnen beslissen over de punten op de agenda.

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen; de verkoper-bouwheer kan optreden en stemmen met het aantal aantal aandelen verbonden aan de niet bij notariële akte vervreemde kavels.

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet medeëigenaar. Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die de algemene vergadering alléén bijwoont, aldus zonder de verdere aanwezigheid van de vertegenwoordigde. Een lastgeving dient schriftelijk te zijn.

Een minderjarige zal steeds geldig vertegenwoordigd worden door een van zijn ouders wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen.

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen, tenzij de algemene vergadering zich hiertegen zou verzetten met volstreekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Sectie 3 : Verschillende meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of

vertegenwoordigde medeëigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

- over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging van medeëigenaars.

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over het ontslag van de syndicus.

d) De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom, onder voorbehoud van wat hiervoor onder artikel 5 is bepaald;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de vereniging.

Sectie 4 : Syndicus

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal een beroep doen op de diensten van slechts één syndicus voor het beheer van het ganse kompleks en alle gebouwen. Het beheer mag enkel waargenomen worden door een syndicus die verplichtend ingeschreven moet staan op het tableau van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. tegen de bezoldiging door het B.I.V. vastgesteld.

De syndicus is gelast met het algemeen toezicht op het kompleks en ieder gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van de herstellingswerken aan de gemene delen. De bezoldiging zal geschieden overeenkomstig de BIV tarieven.

De syndicus wordt door de medeëigenaars verkozen op de eerste algemene vergadering, eventueel op voordracht van de bouwheer. Evenwel kan de promotor een syndicus aanstellen vóór ingebruikname en vóór de eerste Algemene Vergadering. In voorkomend geval is dit mandaat kosteloos en vervalt ze van rechtswege bij de eerste Algemene Vergadering waar zijn aanstelling door de Algemene Vergadering moet hernieuwd worden. Het mandaat van de syndicus kan voor een periode van maximum vijf jaar worden verleend; het mandaat is hernieuwbaar.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze, en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van medeëigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, afdeling 3 van het Burgerlijk Wetboek;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

6° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, tegen vergoeding over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van medeëigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud van de gemene delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars van de kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de belanghebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het kompleks, ieder gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en met openbare besturen, hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor. Hij legt periodisch aan de Raad van Bestuur de bijzondere rekeningen voor.

Door de eigenaars van een kavel zal een voorschot gestort worden op de rekening van de vereniging teneinde de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

Het bedrag voor de eerste opvraging zal door de Promotor of door de door hem aangestelde syndicus worden vastgesteld.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De algemene vergadering kan ook een jaarlijkse provisie vaststellen, te storten in het waarborgfonds.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van de medeëigenaars te storten, mag deze laatste de toevoer van water en TV distributie in de kavel van de in gebreke blijvende, afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar zal tevens van rechtswege en zonder ingebrekestelling een boete verschuldigd zijn zoals door de Algemene Vergadering vast te stellen, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, op initiatief van de syndicus, handelende in naam van de vereniging van de medeëigenaars. De syndicus heeft te dien einde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de

vereniging der medeëigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee procent 's jaars.

De opeisbaarheid neem een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het verzoek tot betaling.

Gedurende de periode waarin de betrokkene in gebreke blijft zal de vereniging van de medeëigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag van de verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder.

De syndicus is tevens gelast met het innen van de ontvangsten die voortkomen van de gemene zaken.

Het beheer van het gebouw wordt voor de duur tot de eerste algemene vergadering uitgeoefend door de bouwheer of de persoon of de vennootschap door haar aangeduid.

Reglement van orde (Huishoudelijk Reglement)

Het huishoudelijk reglement zal binnen een maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd worden, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus zal het huishoudelijk reglement bijwerken (coördineren), telkens de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het huishoudelijk reglement en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener van het recht wordt gedaan, op het tijdstip van deze verlening van het recht (van bewoning), van het bestaan en de verplichte naleving van het reglement van orde en van het hiervoor vermelde register, met de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij ter post aangetekende brief. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan diegenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Een ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maand na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Sectie 5 : Eigendomsoverdracht

Bij een eigendomsoverdracht van een kavel zal (zullen) de eigenaar(s) alle nuttige inlichtingen verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus van de vereniging tegen vergoeding een staat te vragen van :

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

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

3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten en hij overeenkomstig het huishoudelijk reglement ook niet dient bij te dragen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en desgevallend huisbewaarder.

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

De algemene vergadering besluit tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap, tenzij zij bij drie/vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Onder "waarborgfonds" wordt het volgende verstaan :

Een waarborgfonds wordt opgericht met het oog op het verzekeren van de betaling van de verschuldigde gefactureerde sommen van provisie en afrekeningen. Daarin dient elk privaatief een bedrag, dat personsgebonden blijft aan de eigenaar ervan, te storten, welk bedrag overeenkomt met het bedrag dat minimaal de kosten dekt van één jaar.

Terugbetaling van gezegd bedrag gebeurt alleen als de uittredende medeëigenaar aan alle verplichtingen tot betaling heeft voldaan en de nieuwe eigenaar het door hem verschuldigde bedrag in het waarborgfonds heeft gestort.

Sectie 6 : Vergaderingen

Artikel 12. De algemene vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de Gemeente waar de zetel van de vereniging gevestigd of op de plaats aangeduid door de Syndicus. De algemene vergadering wordt gehouden op dag en uur die door de syndicus en de eerste algemene vergadering definitief zal worden vastgesteld en zoals aangeduid in de oproepingsbrief.

Behoudens tegenstrijdige beslissing van de syndicus, die moet betekend worden aan alle medeëigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, zal de vergadering een week later plaatsgrijpen op zelfde dag en uur.

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeropen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van de syndicus.

Zij moet in elk geval samengeropen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijftig procent van de aandelen bezitten van de vereniging.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeropen worden door één der medeëigenaars.

Artikel 13. De uitnodigingen geschieden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen op voorhand; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt.

Artikel 14. De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op klare en duidelijke wijze op de uitnodiging vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts handelen over de punten op de agenda vermeld. Het is de leden van de algemene vergadering wel toegelaten over andere punten te

beraadslagen, maar hierover mag geen enkele beslissing genomen worden met verplichtend karakter, tenzij alle medeëigenaars in persoon aanwezig zijn.

Iedere medeëigenaar kan de syndicus verzoeken een punt op de agenda te plaatsen, mits hij de syndicus van zijn verzoek kennis geeft per aangetekend schrijven, uiterlijk twee maand voor de datum van de voorziene vergadering.

Artikel 15. De Beheerraad (Raad van Bestuur) wordt door de algemene vergadering gekozen voor een duur van maximum vijf jaar. De Beheerraad is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door een eerste en een tweede bijzitter; bij ontstentenis van de verkozen beheerraad heeft de syndicus het recht een vervanger te kiezen uit de medeëigenaars, met mandaat tot de eerstvolgende algemene vergadering. Het bureel duidt een secretaris aan die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 16. Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering en de secretaris.

Artikel 17. De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de aandelen vertegenwoordigd door de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waar een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid is vereist door onderhavig statuut of het reglement van orde.

Artikel 18. De beheersrekeningen van de vereniging der medeëigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

De syndicus zal ze ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen op voorhand, samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering, moeten overmaken aan de medeëigenaars-leden van de vereniging der medeëigenaars. De voorzitter en/of een bijzitter zien de rekeningen met de bewijsstukken na en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering.

De eventuele betwistingen die in de rekeningen zouden voorkomen zullen dan besproken en beslist worden.

Sectie 7 : Algemene onkosten - Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen

BELANGRIJKE OPMERKING

a) In acht genomen het feit dat het juridisch unitaire kompleks omvat zes fasen-appartementsgebouw met eigen inkom, trappenhuis en lift, en tevens boven- en

ondergronds ingerichte garages en parkings, welke alle een aandeel bezitten in de gemene delen, zullen de beslissingen van de algemene vergadering steeds genomen worden enkel rekening houdend met de aandelen van de kavels die een rechtstreeks belang hebben bij de te nemen beslissing en het behandelde onderwerp.

b) Het aandeel van de betrokken kavels in gezegde kosten wordt bepaald volgens het objectief nut of gebruik dat ze ervan hebben.

Artikel 19.

Onder algemene onkosten dienen begrepen te worden :

- alle kosten betreffende het onderhoud en de herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn;
- de kosten van het gebruik en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties;
- de beheerskosten;
- de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk meubilair;
- de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de kollektiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt;
- de premien van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars;
- de kosten van wederopbouw van het goed ingeval van vernieling ervan;
- het electriciteits- en waterverbruik voor de gemeenschappelijke diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller;
- de vergoeding van de syndicus en het honorarium van de architect van het gebouw wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst;
- de kosten voor de aankoop en het onderhoud van blusapparaten; het plaatsen van de eerste blusapparaten en brandslang met aansluiting ervan behoort tot de kosten van het opgangbrengen van het appartementsgebouw en zijn aldus ten laste van de kopers;
- de kosten van aankoop van vuilniscontainers en ander gerief en het loon van het onderhoudspersoneel aangesteld voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen;
- alle gerechtskosten en honoraria van advokaten door de vereniging van medeëigenaars uitgegeven;
- het onderhoudswerk met betrekking tot de armleuning, de balkons, de zonneschermen en rolluiken, alsook van alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, ter uitzondering vanzelfsprekend van de gordijnen en schilderwerk;
- de kosten voor onderhoud van de hydrofoorinstallaties;

- de kosten voor de aankoop en het onderhoud van de waterverzachter.

Verdeling van de lasten : algemene regel :

In algemene regel worden de algemene onkosten, inbegrepen de onderhoudswerken aan de privatieve delen - ten laste gelegd van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald - betaald en gedragen door alle medeëigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht der gemene delen, vanaf de voorlopige oplevering. Met dien verstande dat de algemene kosten verdeeld worden onder de 24.250 fracties A zoals beschreven in de aanhef van hoofdstukken II en III van de basisakte.

Uitzonderingen : Er wordt verwezen naar de bijzondere bedingen opgenomen in hoofdstuk V van de Basisakte onder andere deze opgenomen onder punt 9) 12) 17) 18) 19) 20) 32) deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;

De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars.

Artikel 20. Indien er kosten van verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten zijn, zullen deze ten laste zijn van de privatieven bestemd voor bewoning in het appartementsgebouw, in evenredigheid met de kwotiteiten verbonden aan deze kavels.

Artikel 21. Onderhoud

Onderhoudswerken aan de gemene delen alsook de onderhoudswerken en schilderwerken aan de privatieven, ten laste gelegd van de kollektiviteit, zoals hierna bepaald, zullen geschieden op het tijdstip door de algemene vergadering vastgesteld.

Er kan geen enkele afwijking worden toegelaten, tenzij door de algemene vergadering beslissende met unanimitéit der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Elke eigenaar moet zelf zorgen voor de schilderwerken aan zijn privatief en op zijn kosten. Omwille van het uitzicht van het gebouw moet iedere medeëigenaar, voor de schilderwerken, verf van zelfde merk en kleur gebruiken, zoals door de syndicus, namens de algemene vergadering zal medegedeeld worden, in overeenstemming met de beslissing van de Beheerraad.

Blijft een medeëigenaar in gebreke dan zal hij door de syndicus bij aangetekend schrijven aangemaand worden de

werken uit te voeren. Zo de ingebrekestelling zonder gevolg blijft binnen de maand na het aangetekend schrijven, zal de syndicus de schilderwerken en leveringen laten uitvoeren door een vakman op kosten van de ingebreke gebleven medeëigenaar.

Indien er wordt vastgesteld dat de schilderwerken niet verlopen zoals overeengekomen, en bovenvermelde regeling niet stipt door iedereen wordt nageleefd, kan de algemene vergadering bij gewone meerderheid beslissen over te gaan tot collectief schilderwerk.

Worden als privatief beschouwd :

- alle ramen en vensterdeuren van ieder appartement;
- alle poorten van de privatieve autobergplaatsen en deuren van de privatieve kelders (ook hier bepaalt de algemene vergadering wanneer en hoe deze moeten worden geschilderd of onderhouden).

Blijven als gemeenschappelijk beschouwd :

- alle te schilderen onderkanten van ieder terras;
- alle inkomdeuren en vluchtwegen van het gebouw;
- alle deuren van de gemeenschappelijke delen;
- alle liftdeuren;
- de appartementsdeuren kant gemeenschappelijke traphall;
- de volledige inkomhall, de volledige hall op iedere verdieping;
- het volledige trappenhuis.

Artikel 22. Herstellingen

De herstellingen worden ingedeeld in drie categorieën :

a) Dringende herstellingen : voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals gesprongen waterleidingen, lek in dakgoten enz. heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

b) Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen, evenals c) niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of verbetering meebrengen : worden beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun kavels aan de aannemers en aangestelden die ermee gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

VIJFTIGSTEROL

De eigenaars zijn verplicht een sleutel van hun kavel te overhandigen aan de syndicus, derwijze dat men bij hoogdringendheid steeds toegang kan hebben tot de kavel. De syndicus zal hierover aan de betrokken eigenaar rekenschap geven op de eerstvolgende algemene vergadering. Wie geen sleutel afgeeft is volledig en alleen verantwoordelijk voor alle meerschade die deze weigering als gevolg kan hebben zoals onder meer supplementaire verplaatsingen, administratie, enzomeer.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspuitende uit de herstellingen aan de gemene delen die beslist worden volgens de voormelde voorschriften, moeten dragen.

Artikel 23. Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve kavels of lokalen zullen ze als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding tot de kwotiteiten in de gemene delen die zij bezitten.

Artikel 24. De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een medeëigenaar.

Er weze uitdrukkelijk opgemerkt dat de voorwerpen welke zich op terrassen bevinden er zich op de uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van de gebruikende privatieve kavel bevinden. De syndicus kan terzake nooit aansprakelijk worden gesteld voor de slordigheid of de nalatigheid van de eigenaar.

Artikel 25. Ingeval een medeëigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik zal hij alleen de verhoging van de kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 26. De evenredige verdeling van de lasten zoals in onderhavige akte uiteengezet mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de medeëigenaars zoals bepaald hiervoor.

Artikel 27. De ontvangsten die geïnd worden voor gemeenschappelijke delen komen toe aan de gemeenschap van de medeëigenaars.

Sectie 8 : Verzekering en heropbouw

Artikel 28. De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve kavels, zal door de zorgen van de syndicus, voor alle medeëigenaars verplichtend bij dezelfde maatschappij worden afgesloten.

Zij zal dekking verlenen tegen brand, blikseminslag, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, door het neerstorten van vliegtuigen, glasbraak, burgerlijke verantwoordelijkheid, burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen, burgerlijke verantwoordelijkheid "uitbating", het verhaal van derden, het verlies van genot, rechtsbijstand, indirecte verliezen; dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de medeëigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door de expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren; hij zal de premien vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging terugbetaald worden door de medeëigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn aandelen in de gemene delen.

Elke eigenaar van een kavel zal gehouden zijn mocht dit nodig zijn, zijn medewerking te verlenen voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer-promotor voor de duur der werken en de eigenaars van de kavels zullen hun aandeel in de premien betalen vanaf het verlijden van de aankoopakte. De door de promotor afgesloten verzekeringen zullen automatisch worden overgenomen door de syndicus.

Ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Artikel 29. Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars-vennoten, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

Artikel 30. Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis op de rekening van de vereniging van medeëigenaars en volgens de voorwaarden door

de vergadering van medeëigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 31. De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden :

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der medeëigenaars aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van de medeëigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft zal deze ten goede komen van de vereniging der medeëigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de medeëigenaars met een drie/vierde meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van medeëigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben, waarna de wettelijke instresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen vanaf deze termijn.

Evenwel, indien de algemene vergadering van de eigenaars-aandeelhouders van de vereniging van de medeëigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van medeëigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de drie maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien niet allen wensen te verkrijgen, aan degenen van de eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der medeëigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee

deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige zal er op dezelfde wijze tewerk gegaan worden (aanstelling door de burgerlijke rechtbank).

De prijs zal betaald worden overeenkomstig de heropbouw van het gebouw en conform de schijven zoals deze door de bouwheer bij de oorspronkelijke oprichting van het gebouw werden opgelegd. Op de verschuldigde bedragen is de wettelijke intrest verschuldigd, betaalbaar samen met het gedeelte kapitaal.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de vereniging der medeëigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respektievelijke aandeel in de vereniging, na aftrek van de eventuele schulden.

Artikel 32.

a) Indien door eigenaars aan hun kavel verfraaiingen worden aangebracht dienen zij deze op eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze wel in de algemene polis kunnen verzekeren op last er de bijpremie van te betalen en op voorwaarde dat dit gemeld wordt aan de syndicus.

b) De eigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premiën van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars allêen het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 33. Door de zorgen van de verkoper-bouwheer zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen die zich kunnen voordoen door het gebruik der lift, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

De premiën zullen ten laste zijn van de vereniging der medeëigenaars zoals hiervoor vermeld voor de bijdrage in de kosten van onderhoud van de lift.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de verkoper-bouwheer.

De verzekeringspremies zullen door alle medeëigenaars gedragen worden in verhouding tot hun rechten in de vereniging der medeëigenaars.

Sectie 9 : Algemene Schikkingen

Artikel 34. Het algemeen reglement is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het kompleks of om het even welk deel of kavel van een gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit van eigenaar of bewoner te zijn, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen keuze van woonplaats dienen te verrichten, voor wat de bevoegde Rechtbanken betreft, in het gerechtelijk arrondissement waar het goed gelegen is, en bij gebrek zullen ze van rechtswege geacht worden keuze van woonplaats te doen in het gebouw zelf.

Onderhavig reglement van medeëigendom zal in zijn geheel overgeschreven worden met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven, na door de comparanten in de basisakte, vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris, "ne varietur" ondertekend te zijn.

In de mate dat de promotor zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan zij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door haar aan te wijzen.

Niemand van de medeëigenaars kan van de promotor op enigerlei wijze een vergoeding eisen voor ongemakken (afsluiting toegangen door kranen, geluid etc.) die de bouw van het kompleks met zich meebrengt.

BIJLAGE II

REGLEMENT VAN ORDE - HUISHOUELIJK REGLEMENT

TABEL

- Sectie 1 : Onderhoud
- Sectie 2 : Uitzicht
- Sectie 3 : Inwendige orde
- Sectie 4 : Zedelijkheid en rust
- Sectie 5 : Bestemming van de kavels
- Sectie 6 : Onderhoud van de gemene delen
- Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten
- Sectie 8 : Algemene schikkingen

REGLEMENT VAN ORDE - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen zullen op datum in de processen-verbaal van de algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in het "Beheersboek", door de syndicus bij te houden en dat het het reglement van medeëigendom en het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel zal de eigenaar die vervreemdt de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het beheersboek. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit eigenaar, huurder of rechthebbende van welk gedeelte ook van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de in het beheersboek opgenomen voorschriften en processen-verbaal van genomen beslissingen; zowel hijzelf als zijn opvolgers en rechthebbenden zijn gehouden zich ernaar te schikken.

Sectie 1 : Onderhoud

Artikel 1. Alle buitenschilderwerk zowel aan de voor- als aan de achterzijde, inbegrepen ramen, leuning, en dit van halls, trapzaal en alle gemene delen zullen dienen plaats te grijpen in de periode bepaald volgens een plan door de Algemene Vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de privatieve kavels betreft, en waarvan het onderhoud de standing en harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze moeten uitgevoerd worden ten gepaste tijde, zodat het gebouw zich steeds in staat van goed onderhoud en goed uitzicht bevindt. Met het oog op deze harmonie en standing dienen alle werken die het buitenaanzicht of de gemene delen betreffen in principe uitgevoerd te worden binnen het door de algemene vergadering opgelegde periode en zoals in het reglement van medeëigendom vastgesteld. De algemene vergadering kan evenwel bij gewone meerderheid beslissen dit collectief door een door de algemene vergadering, of de syndicus handelende in haar opdracht, aangestelde persoon of organisme.

Voor wat betreft het schilderen van de buitenzijde van deuren en poorten mag een eigenaar dit slechts zelf

uitvoeren of laten uitvoeren na voorafgaandelijke toestemming van de syndicus die kleur en tijdstip zal mededelen.

Artikel 2. De syndicus zal minstens eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging, de schoorstenen laten vegen.

Sectie 2 : Uitzicht

Artikel 3. Met het oog op de standing van het gebouw dienen alle ramen aan de gevels, voorzien te zijn van overgordijnen met model en kleur opgelegd door de oprichter van het gebouw, of bij ontstentenis, door de algemene vergadering. Wat voorgaat geldt eveneens voor het eventuele aanbrengen van rolluiken, zonneweringen waarvan de toelating wordt verleend en het model en de kleur vastgesteld, of het verbod ertoe uitgesproken, zoals vastgesteld in het algemeen reglement van medeïgendom hiervoor.

Sectie 3 : Inwendige orde

Artikel 4. De gemene delen, toegang naar de straat, inkomhall, trappen, oprit en inrit naar het ondergronds garagekompleks, de binnenkoer en doorrij moeten steeds vrij blijven. Het is aldus niet toegelaten in de hall, gangen, oprit, doorrij, binnenkoer fietsen, kindervagens, surfplancken of wat ook te plaatsen of te hangen, of auto's te parkeren, weze het voor korte tijd, in de doorrij of voor de eigen poort. Het is niet toegelaten er wagens te wassen.

Artikel 5. In de gangen mag niets geplaatst worden. Op de terrassen en in de tuinen mag niets geplaatst worden dat onwelriekend is of andere bewoners zou storen. De voorwerpen die op de terrassen geplaatst worden, worden er geplaatst op eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar van de kavel, ook wanneer ze geplaatst zijn op terrassen waarvan de eigenaar van de kavel het genotsrecht heeft. De syndicus kan hiervoor nooit verantwoordelijk worden gesteld.

Artikel 6. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk worden verricht zoals reinigen van tapijten, beddegoed, klederen en meubels, of schoenpoetsen, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen op de binnenkoer, in de eventuele tuin, aan de gevels of op de balkons, of wat ook te doen dat het uitzicht en de standing van het gebouw zou kunnen schaden.

Artikel 7. Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de bewoners van het gebouw honden, katten of vogels (kleine huisdieren) te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur, of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen.

Sectie 4 : Zedelijkheid - rust

Artikel 8. De bewoners van het gebouw zullen dit bewonen als een goed huisvader.

Zij dienen erop toe te zien dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden. Muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen zijn toegelaten, doch de bewoners dienen ervoor te waken dat zij de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Elektrische apparaten dienen ontschoord te zijn.

Artikel 9. De huurovereenkomsten dienen de melding te bevatten dat de huurders zich dienen te schikken naar onderhavig reglement, waarvan ze moeten erkennen kennis te hebben. De eigenaar blijft steeds aansprakelijk voor schade aangebracht door zijn huurder. Hij zal zich zelf op zijn huurder moeten verhalen.

Artikel 10. De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats- provinciale, regionale en gemeentelijke lasten met betrekking tot onderhavig eigendom dragen en alle gemeenschappelijke lasten, van zodra zij eisbaar zijn.

Artikel 11. Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus die hieromtrent een bijzonder reglement kan opstellen.

Sectie 5 : Bestemming van de kavels

Artikel 12. De privatieven in het kompleks worden bestemd voor bewoning. Het is tevens toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of een, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in contact met het publiek.

Artikel 13. Het is strikt verboden welke publiciteit ook aan te brengen op het gebouw, noch op vensters, balkons, deuren, buitenmuren noch in de hall, gangen of waar ook.

Affiches met "te koop" en "te huur" zijn toegelaten aan de vensters van het appartement doch niet in de inkomhall van het gebouw, volgens model door de syndicus te bepalen of aangebracht op initiatief van een openbaar ambtenaar.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de oprichter of de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep van de bewoner, alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook het nummer van het privaatief. Ook hier kan de oprichter of de algemene vergadering het model bepalen.

Artikel 14. Het is verboden in het kompleks ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende stoffen binnen te brengen.

Artikel 15. Het gebruik van de autobergplaatsen wordt verder beheerd door de volgende bepalingen:

- Het is ten strengste verboden :

- er benzine, olie of ontvlambare produkten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken, behoudens de normale voorraad in de tank van de wagen zelf;

- binnen het kompleks gebruik te maken van akoustische verwittigingssystemen;

- de motoren nutteloos te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen.

- Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden.

- De garages mogen niet als werkplaats gebruikt worden.

Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen

Artikel 16. Het onderhoud (schoonhouden) der gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen of firma's.

Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten

Artikel 17. Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de vereniging der medeëigenaars gedragen worden onder voorbehoud van bijzondere bepalingen terzake.

De verbruikskosten van de verwarming om de kavels met het oog op de oplevering te drogen, zijn ten laste van de eigenaars van de kavels, zoals vastgesteld in het reglement van medeëigendom.

De gemeenschappelijke lasten begripen onder meer het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke inrichting en meubilair, schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot dit onderhoud, het salaris van de syndicus, de verlichtingskosten van de gemene delen, kosten voor het onderhoud van de hydrofoorinstallatie, voor aankoop en onderhoud van waterverzachters, brandblusapparaten in de gangen enzovoort; het alles zoals vastgesteld in het reglement van medeëigendom.

Artikel 18. Het individueel verbruik van koud water wordt gerekend per eenheid, het verbruik van elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen en individuele aansluitingen bij de nutsbedrijven en distributiemaatschappijen mogen door de oprichter of naderhand de syndicus onderschreven worden en zullen door de kopers gedragen worden.

Artikel 19. Indien het gebouw aangesloten wordt op radio- en televisiedistributie dient ieder privaat bestemd voor bewoning er verplichtend op aan te sluiten en zijn bijdrage terzake te betalen. Individuele buitentelevisieantennes of -schotels zijn uitdrukkelijk verboden, tenzij toelating terzake van de bouwheer of naderhand de algemene vergadering, beslissend met gewone meerderheid van de stemmen.

Sectie 8 : Algemene schikkingen

Artikel 20. Het reglement van orde is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van een kavel, evenals voor al wie op het gebouw of om het even welk deel, aandeel of kavel van het gebouw om het even welk recht zou bezitten.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de melding

moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze dit zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats zullen worden gesteld, door het enkel feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht op om het even welk deel, aandeel of kavel van het gebouw te zijn, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In alle akten zullen de partijen keuze van woonplaats dienen te doen, voor wat de terzake bevoegde rechtbank betreft, in het arrondissement waar het gebouw gelegen is, bij ontstentenis hiervan wordt van rechtswege geacht woonstkeuze verricht te zijn in het gebouw zelf.

Ingeval van vertaling van de basisakte, zijn annexen, hun wijzigingen, en van de beslissingen van de algemene vergaderingen, en ingeval van onduidelijkheid of betwisting tussen de teksten, zal alleen de nederlandse tekst rechtsgeldig zijn.

Volgen de handtekeningen

Geregistreerd eenendertig bladen geen renvoeien te Nieuwpoort op 15.06.2006 boek 20 blad 44 vak 13. Ontvangen vijftwintig euro (€ 25). De eerstaanwezend inspecteur (getekend) Kurt VAN LOO

ZESENVIJFTIGSTE ROL





Nieuwpoort, 7 juni 2005

STAD NIEUWPOORT

Dienst Milieu en Infrastructuur
 Tel. 058/ 22.44.53 - Fax 058/ 22.44.55
 e-mail: stedenbouw.vandevelde.nieuwpoort@publink.be
 Nadere informatie te verkrijgen bij:
 Marc Vandevelde, gemeentelijke stedenbouwkundige
 ambtenaar

AANGETEKEND.

Aan de n.v. Group AP Project Development

Edmond Machtenslaan 102b7
 1080 Sint-Jans-Molenbeek

Alle briefwisseling bestemd voor de stad dient gericht aan het
 college van burgemeester en schepenen van de stad
 Nieuwpoort Markt 7 8620-Nieuwpoort



onze ref. : DMU874.1/MV/38016/6575/B/2004/176/769.
 uw ref. :
 bijlagen : bundel
 onderwerp : bouwdoossier: 38016/6575/B/2004/176.

Geachte Heer,

Met deze hebben wij de eer U te melden dat het college van burgemeester en schepenen, in zitting op 30/05/2005 beslist heeft U stedenbouwkundige vergunning te verlenen tot het uitvoeren van de volgende werken:

bouwen van een meergezinswoning en een dubbele woning met als adres 8620 Nieuwpoort, Albert I laan en met als kadastrale omschrijving NIEUWPOORT 2 AFD, sectie E, nr(s) 0223t.

We vestigen Uw aandacht op het feit dat deze vergunning slechts mag gebruikt worden indien de gemachtigde ambtenaar binnen de termijn van vijftientig dagen geen schorsingsrecht heeft getroffen. De hierbij gevoegde bekendmaking dient tijdens de ganse duur van de werken aan het betrokken perceel uitgehangen. De aanvangsdatum der werken dient tenminste acht dagen vooraf per aangetekend schrijven gemeld te worden aan het Bestuur des Stedenbouw Werkhuisstraat 9 te 8000-Brugge en aan ons Bestuur. Dit moet gedaan worden bij middel van de hierbij gevoegde briefkaarten. Voor het melden van de voltooiingsdatum dient evenzo gehandeld.

De toestandsbeschrijving van de wegenis, hierbij ingesloten, dient voor het aanvangen der werken, eventueel aangevuld met Uw opmerkingen en door U ondertekend, teruggestuurd aan ons bestuur. Het niet tijdig terugsturen wordt beschouwd als een stilzwijgende instemming van de goede staat van het openbaar domein.

Gefieve hierbij ingesloten te willen vinden, naast de reeds eerder vermelde bescheiden, één exemplaar van de bouwvergunning en een stel goedgekeurde plannen.

Met bijzondere hoogachting,
 De wd. Secretaris,

Benoit Wilaert.



De Burgermeester,

ir. Roland Crabbe.

STAD NIEUWPOORT**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OP 30 MEI 2005.**

Aanwezig: ir. Roland Crabbe, Burgemeester-Voorzitter;
André De Zaeyer, Xavier Braet, Rik Lips, mevr. Greet Ardies-Vyncke en Ronny Declerck, Schepenen;
Willaert Benoit, wd. Secretaris;

Aanvraag Nr. 38016/6575/B/2004/176.
Dossiernr. ROHM: 8.00/38016/1656.1.

FORMULIER A**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de n.v. Group AP Project Development, met als adres Edmond Machtenslaan 102b7 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 27 januari 2005.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Albert I laan en met als kadastrale omschrijving Nieuwpoort 2° Afd., sectie E, nr. 0223^T.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning en een dubbele woning.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet dd. 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976 is woongebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 6 februari 2005 tot 8 maart 2005 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

- het gebouw bestaat uit 4 verdiepingen en heeft een hoogte van 16 m, zodat dit gebouw hoger is dan de bestaande huizen in de Victoriaaan;
- het gebouw heeft parkeerplaatsen tekort zodat er moeilijkheden zullen optreden voor het parkeren van de eigen wagens voor de eigen huizen;

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

- het ontwerp is gelegen langsheen de gewestweg Albert I laan, welke gekenmerkt wordt door een brede gewestweg met trambedding, 2 x 2 rijstroken, parkeerstrook en voelpad; dat de westelijke zijde van de Albert I laan bestemd is voor het bouwen tot 3 bouwlagen en hellend dak waarin max. twee bouwlagen begrepen; dat het ontwerp hieraan voldoet; dat de thans opgerichte woningen op voorliggend bouwperceel deel hebben uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning dd. 20 mei 1997 waarbij, op dezelfde inplanting, een appartementsgebouw van gelijkaardige volume werd vergund;
- de gemeente heeft een belastingsreglement betreffende het ontbreken van parkeerplaatsen, zodat voor het ingediende bouwproject een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen wordt geïnd;

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 17 mei 2005. Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

ZEVENENVLIFTIGSTE ROL

Het ingediende bouwvoorvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Bijgevolg wordt deze aanvraag 'Gunstig' geadviseerd.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Gelet op het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 23 mei 2005 ref. DMI/874.1/2004.176/RD/242;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een meergezinswoning met een grootte van 65 m x 32 m met een kroonlijsthoogte van 8,73 m en een nokhoogte van 16,30 m; een tweede meergezinswoning (voor 2 woonegelegenheden) wordt opgetrokken op 15 m ten zuidwesten van het eerste gebouw met een grootte van 14,39 m x 10,58 m met een kroonlijsthoogte van 3,21 m en een nokhoogte van 7,96 m; het totaalontwerp voorziet 62 woonegelegenheden en 52 parkeerplaatsen;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen een goedgekeurd b.p.a. of een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat in toepassing van art. 3 § 3-4° van het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen, een openbaar onderzoek werd gehouden van 6 februari 2005 tot 8 maart 2005; dat 1 bezwaarschrift werd ontvangen, handelend over:

- het gebouw bestaat uit 4 verdiepingen en heeft een hoogte van 16 m, zodat dit gebouw hoger is dan de bestaande huizen in de Victoriaaan;
- het gebouw heeft parkeerplaatsen tekort zodat er moeilijkheden zullen optreden voor het parkeren van de eigen wagens voor de eigen huizen;

waarover het college zich uitspreekt: voorstel van uitspraak:

- het ontwerp is gelegen langsheen de gewestweg Albert I laan, welke gekenmerkt wordt door een brede gewestweg met trambedding, 2 x 2 rijstroken, parkeerstrook en voetpad; dat de westelijke zijde van de Albert I laan bestemd is voor het bouwen tot 3 bouwlagen en hellend dak waarin max. twee bouwlagen begrepen; dat het ontwerp hieraan voldoet; dat de thans opgerichte woningen op vooriggend bouwperceel deel hebben uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning dd. 20 mei 1997 waarbij, op dezelfde inplanting een appartementsgebouw van gelijkaardig volume werd vergund;

- de gemeente heeft een belastingsreglement betreffende het ontbreken van parkeerplaatsen, zodat voor het ingediende bouwproject een belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen wordt geïnd;

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000, tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, niet van toepassing is op vooriggende aanvraag om redenen dat het ontwerp het bouwen van meergezinswoning betreft met een volume groter dan 2.000 m³;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de voorwaarden van het raadsbesluit dd. 17 juni 1999, gewijzigd bij raadsbesluit dd. 8 maart 2001 en 12 december 2002, inzake ruimtes voor huishoudelijk afval;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de voorwaarden inzake het gescheiden rioleringsstelsel;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de voorwaarden van het raadsbesluit dd. 12 december 2002 inzake garanten en dakaccenten;

Overwegende dat inzake de watertoets het vooriggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect veroorzaakt wordt;

Overwegende dat de Administratie Wegeninfrastructuur dd. 10 december 2004 ref. 315/B/BAV/2004/5736 gunstig advies verleende;

Overwegende dat de brandweer dd. 7 februari 2005 ref. 04.1283 gunstig advies verleende;

Overwegende dat de cel wegen riolering dd. 3 januari 2005 gunstig advies verleende;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen dd. 4 april 2005 gunstig pré-advies verleende;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar van ROHM dd. 17 mei 2005 ref. 8.00/38016/1656.1 gunstig advies verleende;

Overwegende dat de ruime omgeving gekenmerkt wordt door appartementsvilla's gelegen langsheen de gewestweg Albert I laan tussen Nieuwpoort-stad en Nieuwpoort-bad met een brede gewestweg met trambedding, 2 x 2 rijstroken, parkeerstrook en voetpad; dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door appartementsvilla's langsheen de gewestweg Albert I laan met achterliggend hoofdzakelijk eengezinswoningen met 2 bouwlagen gelegen langsheen de gemeenteweg Victorlaan;

Overwegende dat het ontwerp het bouwen van een meergezinswoning en een dubbele woning voorziet; dat de meergezinswoning gebouwd wordt langsheen de gewestweg Albert I laan, welke gekenmerkt wordt met hoofdzakelijk meergezinswoningen met 4 bouwlagen en 2 in het dak; dat het voorliggend ontwerp hieraan voldoet; dat het ontwerp tevens voorziet tot het bouwen van een dubbele woning met 2 bouwlagen langsheen de gemeenteweg Victorlaan; dat deze weg gekenmerkt wordt met overwegend woningen met 2 bouwlagen; dat het ontwerp hieraan voldoet; dat de ruimtelijke impact op de ruime en onmiddellijke omgeving van beide gebouwen aanvaardbaar geacht wordt;

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 30 MEI 2005 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

- 1° Het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
- 2° de werken slechts aan te vatten indien de gemachtigde ambtenaar na de termijn van 25 dagen na ontvangst van het dossier geen schorsingsbesluit getroffen heeft;
 - de bouw- en rooilijn dient aangeduid door een afgevaardigde van het stadsbestuur;
 - de bouwheer is voor alle schade verantwoordelijk; voor het aanvangen der werken dient een tegensprekelijke vaststelling van de staat van bevinding van het openbaar domein opgemaakt;
 - vooraleer de nutsleidingen aan te sluiten dient hiervoor een vergunning te bekomen van de stad;
 - het advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Wegen en Verkeer dd. 10 december 2004 ref. 315/B/BAV/2004/5736 dient stipt nageleefd;
 - het advies van de brandweer dd. 7 februari 2005 ref. 04.1283 dient stipt nageleefd;

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 43 §4. 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.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

ACHTENVIJFTIGSTE ROL

wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

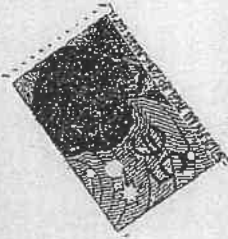
De wd. Secretaris,

Benoit Willaert

Vanwege het college:

De Burgemeester,

Roland Crabbe



Algemene voorwaarden

De actie is geldig binnen het gebied van de gemengde distributienetbeheerders voor elektriciteit in Vlaanderen: Gaselwest, Innea, Inewo, Intergem, Iveka, Iverlek, Sibelgas en Intermosane (voor de gemeente Voeren).

De rechthebbende van de premie is distributienetgebruiker bij één van bovenstaande distributienetbeheerders.

Enkel volledig ingevulde aanvraagformulieren komen in aanmerking voor de premie.

De premie is strikt gebonden aan het installatieadres.

De premie wordt uitbetaald door overschrijving op de financiële rekening.

De premieaanvraag is geldig voor facturen met factuurdatum tussen 01/01/2005 en 31/12/2005. Aanvraagformulieren dienen ons te bereiken vóór 01 april 2006 en kunnen tot 6 maanden na de aanvraag worden uitbetaald.

GeDIS heeft het recht op elk ogenblik en zonder voorafgaande verwittiging een einde te stellen aan de actie of ze te wijzigen, bijvoorbeeld bij uitputting van de voorziene budgetten.

GeDIS behoudt het recht om - in elke fase van het project - zich ter plaatse te komen vergewissen van de situatie en indien nodig contact te nemen met de firma en/of installateur die de installatie levert en/of plaatst of die advies verstrekt. Indien de installatie niet overeenstemt met de beschrijving in de aanvraag, behoudt GeDIS het recht uitbetaalde premies terug te vorderen.



Getekend "ne varietur" door de partijen en
ons notaris Paul Dams te Koksijde (Dorsininkerk),
als bijlage aan de akte van zijn ambt van

09 / 06 / 06
712/06

Geregistreerd bladen *de twee* renvooien

te Nieuwpoort op 15. 06. 2006

boek *20* blad *64* van *13*
Ontvangen vijftwintig Euro (25,00 EUR)

De Ontvanger *A. n.*

Kurt VAN LOO

2005

STAD NIEUWPOORT**VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OP 10 APRIL 2006.**

Aanwezig: ir. Roland Crabbe, Burgemeester-Voorzitter;
André De Zaeyer, Xavier Braet, Rik Lips en Ronny Declerck, Schepenen;
Willaert Benoit, Secretaris;



Aanvraag Nr. 38016/6575/B/2006/23.

FORMULIER B**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de n.v. Group AP Project Development, met als adres Karel Coggelaan 33 te 8630 Veurne, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 21 februari 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Albert I laan en met als kadastrale omschrijving Nieuwpoort 2° Afd., sectie E, nr. 0223^T.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een openluchtwembad.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet dd. 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976 is woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende redenen:

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Gelet op het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 30 maart 2006 ref. DM/874.1/2006.23/RD/302;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen bij een vergund in oprichting zijnde meergezinswoning van een openluchtwembad met een grootte van 12,75 m x 5 m, ingeplant op 2,50 m van de westelijk gelegen dubbele woning en op 3,32 m van het oostelijk gelegen appartementsgebouw, rondom het zwembad wordt een boordbetegeling aangebracht van een breedte van 1,50 m, tevens wordt een groenscherm en een tuinmuurtje voorzien;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen een goedgekeurd b.p.a. of een behoorlijk vergunde verkaveling; dat het ontwerp, volgens het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij koninklijk besluit dd. 6 december 1976, gelegen is in een woongebied;

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen, niet van toepassing is op voorliggende aanvraag waardoor geen openbaar onderzoek werd gehouden;

Overwegende dat art. 5-6° c) van het besluit van de Vlaamse regering dd. 5 mei 2000, tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, van toepassing is op voorliggende aanvraag waardoor geen advies dient gevraagd aan de gemachtigde ambtenaar;

Overwegende dat inzake de watertoets het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient

ZESTIGSTE ROJ

Belangrijke bepaling van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

~~Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.~~

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

De Secretaris,

Benoit Wilaert



Vanwege het college,

De Burgemeester,

ir. Roland Crabbe

Gestekend "ne vadietur" door de notaris en
ons notaris Paul Delle te Koksijde (Gandeburg),
als bijlage aan de akte van zijn ambt van

Handwritten signature and date: 09/06/06 7/13/06

Geregistreerd bladen *12* renvoelen

te Nieuwpoort op 15, 06, 2006

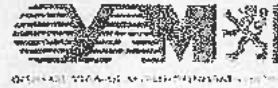
boek *2* blad *14* vak *13*

Ontvangen vijftwintig Euro (25.00 EUR)
De Ontvanger *o. i.*



Kurt VAN LOO





Bodemattest (art. 4 van het bodemsaneringsdecreet)

STATIONSSTRAAT 110
B-2800 MECHELEN

TEL 015 284 284
FAX 015 20 32 75

DALLE PAUL
NOTARIS
LEOPOLD II LAAN 147
8670 OOSTDUINKERKE



LW BERICHT VAN 21.03.2006
LW KENMERK dl/neoportus
ONS KENMERK R-1245289 / 1 A-297687
BIJLAGEN -
CONTACTPERSOON Infolijn 015/284458 - 015/284459
MECHELEN 22.03.2006
LAATSTE WIJZIGING 21.03.2006

Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2006
afdeling : 38402 NIEUWPOORT 2 AFD
straat + nr. : VICTORYLAAN, ALBERT I LAAN
sectie : E
nummer : 0223 P

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

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Kan de overdracht plaatsvinden met dit bodemattest? Kijk het na op www.overdracht.ovam.be.

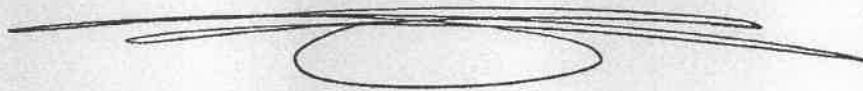
Dit attest vervangt alle vorige attesten.

te Mechelen, 22.03.2006

Eddy Van Dyck
afdelingshoofd

Getekend "De notarius" door de vertegenwoordiger
ons notaris Paul Dalle (Oostduinkerke),
als bijlage aan de akte van zijn ambt van

09/06/06
713/06



Geregistreerd bladen renvoeien

te Nieuwpoort op 15. 06. 2006

boek.. 20 blad..... 44 vak..... 13
 Ontvangen vijftientig Euro (25.00 EUR)
 De Ontvanger.....

Kurt VAN LOO

Voor eensklunders afsluit



BEWARING	2,13	Formaliteit: 066-T-28/06/2006-06370
ZEGEL	104,150	OVERGESCHREVEN
LOON IN.	.	OP HET HYPOTHEEKKANTOOR
	.	TE VEURNE
LOON OV.	1159,76	KOSTEN: €
RECHT	.	drieëndertichhonderd
OPZ.	.	zesenveertig euro negenenveertig
PLAN	.	DE HYPOTHEEKBEWAARDER
VERZ.	.	G. VANDENHOUE

TOTAAL € 1346,39 PR. NR 679-2003026-73

TWEEENZESTIGSTE ROL



ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

TABEL

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING - VERENIGING VAN MEDEEIGENAARS

Sectie 1 : Melding van de wet

Sectie 2 : Vereniging van medeëigenaars

Sectie 3 : Rechtsvorderingen - Tegenstelbaarheid

Sectie 4 : Ontbinding van de vereniging

HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW

Sectie 1 : Onverdeelde medeëigendom - Privatieve eigendom of kavel

Sectie 2 : Beheer van het gebouw

Sectie 3 : Verschillende meerderheden

Sectie 4 : Syndicus

Sectie 5 : Eigendomsoverdracht

Sectie 6 : Vergaderingen

Sectie 7 : Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen

Sectie 8 : Verzekering en heropbouw

Sectie 9 : Algemene schikkingen

Eerste blad

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

Sectie 1 : Melding van de wet

Artikel 1. Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, ingevoegd bij de Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, herzien en aangevuld door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wordt het hierna volgend statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van medeëigenaars.

De beschrijving van de privatieve delen, zoals zij ontworpen werden, staat hierin beschreven.

De aandelen van elk privaat deel in de gemene delen werd eveneens hierna bepaald.

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de comparanten naar het aan deze akte gehechte reglement van mede-eigendom.

Dit reglement omvat :

- 1) het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt :
de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en hetwistingen die tussen de eigenaars kunnen ontstaan ;
- 2) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der verschijnende vennootschap, bij middel van de indeplaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortvloeiende.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle medeëigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn diensvolgens onveranderlijk tenzij akkoord tussen al de medeëigenaars die de rechtspersoonlijkheid van vereniging van medeëigenaars verkrijgen vanaf het ogenblik dat er een overdracht of de toekenning van één kavel geschied is en dat de basisakte samen met huidig reglement ter overschrijving op het hypotheekkantoor is neergelegd.

Sectie 2 : Vereniging van medeëigenaars

De vereniging draagt de naam "Vereniging van medeëigenaars van de Residentie Neoportus te Nieuwpoort", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Tweede blad

A

De vereniging van medeëigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakten van het kompleks.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen in het kompleks, die samen de vereniging van de medeëigenaars uitmaken.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor van de ligging van het goed.

Artikel 2. Er wordt bovendien om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw of kavel afstand doen aan hun afstandhouder worden opgelegd.

Sectie 3 : Rechtsvorderingen - Tegenstelbaarheid

1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

Iedere medeëigenaar kan echter alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel slechts instellen na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere betrokken medeëigenaars inlicht.

2. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis heeft genomen van de beslissing. De medeëigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen wordt geacht van de beslissing kennis te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

3. Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten teneinde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen :

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

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

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 medeëigendom.

Sectie 4 : Ontbinding van de vereniging

De vereniging van medeëigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

De algemene vergadering van medeëigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

De vereniging van medeëigenaars wordt na haar ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Vieide blad

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van de medeëigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat de personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

Artikelen 186 tot 195 en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van medeëigenaars.

De afsluiting van de vereffening zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten :

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

Alle rechtsvorderingen tegen de medeëigenaars, de vereniging van medeëigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

Nyde blad



HOOFDSTUK II - STATUUT VAN HET GEBOUW

Sectie 1 : Onverdeelde medeëigendom - Privatieve eigendom of kavel

Artikel 3. Het gebouw bevat privatieve delen, ook kavels genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan de eigendom toebehoort aan de vereniging der medeëigenaars.

Artikel 4. De privatieve delen vertegenwoordigen de kavels.

De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de kavels, in verhouding met de aard, de ligging, de samenstelling en de oppervlakte van ieder privaat, afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

Artikel 5. De aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld in de basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels weze, inzonderheid tengevolge van verbouwingen die zouden worden gedaan in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze hierboven is vastgesteld, niet mag gewijzigd worden behalve door de bouwheer, vóór de vervreemding van betrokken kavels, of door betrokken eigenaars onderling, dan bij beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars en zoals hierna bepaald.

Artikel 6. De gemene delen van het gebouw, ook aandeel genoemd, zijn deze die tot gemeenschappelijk gebruik dienen, onder meer :

- a) de grond zoals hiervoor beschreven;
- b) de grondvestingen, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de gemeenzaamheid van de muren, welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen;
- c) het betongeraamte, de ruwbouw van de balkons en de terrassen;
- d) de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen;
- e) de daken en hun goten;
- f) de eventuele lichtkoepels;
- g) de afloopbuizen en afvoerbuizen voor het regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaat, regenwaterputten,
- h) de versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de balkons of terrassen en vensters, de zonneluiken, de rolluiken en bijbehoren);
- i) de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit, telefoon en distributie vanaf de hoofdleiding tot aan de particuliere tellers, lokaal voor tellers en hoogspanningscabine;
- j) de inrichting tot verlichting van de gemene delen, inbegrepen de desbetreffende teller;
- k) de gangen, doorgangen, en overlopen op alle bouwvlakken, de trappen, het trappenhuis en de trapzaal tot aan de hoogste verdieping;
- l) de toegang tot het gebouw, de algemene inkom met inkomdeur en toegang, de buitenzijde (beschildering) van de privatieve ingangdeur, de fietsenberging en inrijhelling;

- m) de luchtkokers;
- n) de belinstallatie met deuropener, parlofoon en eventuele videofooninstallatie, de gemeenschappelijke brievenbussen in de inkomhall;
- o) de lift, de liftkoker, de kabine waarin het mechanisme van de lift is ondergebracht, dit mechanisme en al zijn bijbehoren, luik naar machinekamer;
- p) de toegangspoorten, hun elektrische installatie, de inrij en doorrij, de manoeuvreerruimte.
- q) de terrassen bekomen door de achteruitbouw en die dak vormen van het gebouw, waarvan het genot- en gebruiksrecht is toegekend aan de er aan palende appartementen, met hun bevoering;
- t) de creatie van de zetel in het kompleks op een later door de syndicus aan te duiden plaats;
- u) de door de medeëigenaars te plaatsen brandblustoestellen en -inrichting;
- v) de eventuele waterverzachter;
- w) de eventuele hydrofoorinstallatie.
- x) de oprit brandweer
- y) de omheining en de afsluitingsdraad, de groenbuffers en de gemeenschappelijke tuin
- z) het zwembad, ligweide en terras, lokaal techniek zwembad en de gemeenschappelijke toiletten en douches dames en heren

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend. In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen, al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienst is van één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

Deze aandelen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij behorende gedeelte.


De hypotheek en ieder reël recht gevestigd op een privative kavel bezwaart rechtens het gedeelte der aandelen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

Artikel 7.

Iedere private kavel bestaat uit de samenstellende delen van het privatief lokaal met uitzondering van de gemene delen en bevat aldus, ten titel van voorbeeld :

- a) de bekleding van de grond, balkons en terrassen (tegels, vasttapijt enzovoort);
- b) de binnenmuren met hun deuren;
- c) de medeëigendom van de muren welke een privatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privative;
- d) de vensters en ramen met hun zonneluiken, rolluiken en afschermingen;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privatieven zelf en hun bijhorigheden behoudens hun buitenaanzicht - schildering;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privatief, de verlenging van deze leidingen,

↑ vende blad



- door de gemene delen tot aan de tellers, en de tellers zelf;
- g) de plafonds vastgehecht aan de gewelven of de roosterings;
 - h) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort;
 - i) het gebruik van de balkons en terrassen met hun leuning, eventuele afschermingen en bergingen;
 - j) de bel aan de inkomdeur van de privatieve eigendommen;
 - k) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;
 - l) de eventuele videofoonontvanger in het privaat;
 - m) de poorten van de autobergplaatsen; de eventuele beugels van de autostaanplaatsen.

Samengevat is privatieve eigendom, al wat zich binnenin de privatieve kavels bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn.

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen (kavels) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder mag naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen (kavels) wijzigen maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat beschadigingen en ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn voor andere eigenaars. Hij dient hiervan melding te maken aan de syndicus per aangetekend schrijven en tevens de aard van de wijzigingen mee te delen.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hierna volgende artikel.

laatstste blad

Artikel 8. Wijzigingswerken aan de gemene delen door eigenaars zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de vereniging van de medeëigenaars, beslissend met de meerderheid van het totaal aantal stemmen verbonden aan het gebouw en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw.

De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd zullen ten laste zijn van de eigenaar van de kavel die de werken laat uitvoeren. De eigenaar van de kavel dient tevens een "all risk" verzekering af te sluiten en een exemplaar hiervan, samen met de plannen en de vermelding door de architect van begin- en einddatum van de werken, voor de aanvang van de werken over te maken aan de syndicus.

Artikel 9. Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals hierna bepaald.

Dit is het geval namelijk voor de ingangseuren of poorten der kavels en van de andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuningen en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

Artikel 10. Met het oog op de standing van het gebouw legt de bouwheer en naderhand de algemene vergadering van de vereniging van medeëigenaars de verplichting op van uniforme overgordijnen evenals een uniforme afscherming en bekleding van balkons, vensters, terrassen.

De kleur van de gordijnen dient ecru te zijn.

In dezelfde mate kan de bouwheer een eenvormig model en kleur van zonneluiken of rolluiken opleggen of het aanbrengen ervan verbieden.

De Promotor kan een verplichtende uniforme afscherming opleggen tussen de gedeelten van de binnenkoer waarvan het privatieve genotsrecht door hem wordt toegekend aan privatieven op het gelijkvloers.

Het aanbrengen van individuele televisieantennes of schotelantennes is uitdrukkelijk verboden. Ieder privatieve kavel bestemd voor bewoning dient verplichtend aan te sluiten op de televisiedistributie die door de bouwheer zou ter beschikking gesteld worden.

Sectie 2 : Beheer van het gebouw

BELANGRIJKE OPMERKING

In acht genomen het feit dat het juridisch unitaire kompleks omvat zes fasen-appartementsgebouw met eigen inkom, trappenhuis en lift, en tevens boven- en ondergronds ingerichte garages en parkings, welke alle een aandeel bezitten in de gemene delen, zullen de beslissingen van de algemene vergadering steeds genomen worden enkel rekening houdend met de aandelen van de kavels die een rechtstreeks belang hebben bij de te nemen beslissing en het behandelde onderwerp.

Voorafgaandelijk aan iedere stemming en beslissing zal aan de Algemene Vergadering een preliminaire vraag worden gesteld en ter stemming gelegd om te bepalen welke kavels bij de beslissing en het onderwerp een rechtstreeks belang hebben om aan de stemming deel te nemen overeenkomstig de wettelijk vastgestelde regels, mits de voorziene verhaalmogelijkheden en beroep op een 'dwingende derden-beslissing'.

De vereiste meerderheid zal hierbij dezelfde zijn als deze geldend voor het agendapunt dat ter stemming wordt gelegd.

Artikel 11. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer

aandeelhouders van de vereniging der medeëigenaars, die ten minste een vijfde van de bestaande aandelen bezitten.

Behoudens strengere bepalingen in huidig reglement, hierna, beraadslaagt de algemene vergadering alleen maar rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders.

De vergadering van de medeëigenaars zal, mits tevens geldig samengeroepen te zijn, enkel bindend kunnen beslissen over de punten op de agenda.

Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen; de verkoper-bouwheer kan optreden en stemmen met het aantal aantal aandelen verbonden aan de niet bij notariële akte vervreemde kavels.

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet medeëigenaar.

Iedere medeëigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die de algemene vergadering alléén bijwoont, aldus zonder de verdere aanwezigheid van de vertegenwoordigde. Een lastgeving dient schriftelijk te zijn.

Een minderjarige zal steeds geldig vertegenwoordigd worden door een van zijn ouders wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid vereisen.

Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen, tenzij de algemene vergadering zich hiertegen zou verzetten met volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Sectie 3 : Verschillende meerderheden

a) De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

- over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging van medeëigenaars.

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- over het ontslag van de syndicus.

d) De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom, onder voorbehoud van wat hiervoor onder artikel 5 is bepaald;
- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed;
- over de ontbinding van de vereniging.

Sectie 4 : Syndicus

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal een beroep doen op de diensten van slechts één syndicus voor het beheer van het ganse kompleks en alle gebouwen. Het beheer mag enkel waargenomen worden door een syndicus die verplichtend ingeschreven moet staan op het tableau van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. tegen de bezoldiging door het B.I.V. vastgesteld.

De syndicus is gelast met het algemeen toezicht op het kompleks en ieder gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van de herstellingswerken aan de gemene delen. De bezoldiging zal geschieden overeenkomstig de BIV tarieven.

Elfde blad

De syndicus wordt door de medeëigenaars verkozen op de eerste algemene vergadering, eventueel op voordracht van de bouwheer. . Evenwel kan de promotor een syndicus aanstellen vóór ingebruikname en vóór de eerste Algemene Vergadering. In voorkomend geval is dit mandaat kosteloos en vervalt ze van rechtswege bij de eerste Algemene Vergadering waar zijn aanstelling door de Algemene Vergadering moet hernieuwd worden. Hat mandaat van de syndicus kan voor een periode van maximum vijf jaar worden verleend; het mandaat is hernieuwbaar.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze, en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van medeëigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden :

- Twaalfde blad*
- 1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van medeëigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden genomen;
 - 2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, afdeling 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;
 - 4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
 - 5° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;
 - 6° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
 - 7° de lijst van de schulden, de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, tegen vergoeding over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter

de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van medeëigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud van de gemene delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars van de kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de belanghebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het kompleks, ieder gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en met openbare besturen, hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor. Hij legt periodisch aan de Raad van Bestuur de bijzondere rekeningen voor.

Door de eigenaars van een kavel zal een voorschot gestort worden op de rekening van de vereniging teneinde de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.

Het bedrag voor de eerste opvraging zal door de Promotor of door de door hem aangestelde syndicus worden vastgesteld.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

De algemene vergadering kan ook een jaarlijkse provisie vaststellen, te storten in het waarborgfonds.

Indien een eigenaar van een kavel weigert het voorschot op de rekening van de vereniging van

Beitendeblad

—

de medeëigenaars te storten, mag deze laatste de toevoer van water en TV distributie in de kavel van de in gebreke blijvende, afsluiten.

De ingebreke blijvende eigenaar zal tevens van rechtswege en zonder ingebrekestelling een boete verschuldigd zijn zoals door de Algemene Vergadering vast te stellen, welke boete in het reservefonds zal gestort worden.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, op initiatief van de syndicus, handelende in naam van de vereniging van de medeëigenaars. De syndicus heeft te dien einde een kontraktuele en onherroepelijke volmacht.

De sommen door de ingebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging der medeëigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee procent 's jaars.

De opeisbaarheid neem een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het verzoek tot betaling.

Gedurende de periode waarin de betrokkene in gebreke blijft zal de vereniging van de medeëigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien de kavel van de ingebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag van de verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift verlenen van de geïnde bedragen.

De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder.

De syndicus is tevens gelast met het innen van de ontvangsten die voortkomen van de gemene zaken.

Het beheer van het gebouw wordt voor de duur tot de eerste algemene vergadering uitgeoefend door de bouwheer of de persoon of de vennootschap door haar aangeduid.

Reglement van orde (Huishoudelijk Reglement)

Het huishoudelijk reglement zal binnen een maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd worden, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus zal het huishoudelijk reglement bijwerken (coördineren), telkens de algemene

Verifiende
blad


vergadering tot een wijziging besluit.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het huishoudelijk reglement en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in medeëigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener van het recht wordt gedaan, op het tijdstip van deze verlening van het recht (van bewoning), van het bestaan en de verplichte naleving van het reglement van orde en van het hiervoor vermelde register, met de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij ter post aangetekende brief. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan diegenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Een ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen de drie maand na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Sectie 5 : Eigendomsoverdracht

Bij een eigendomsoverdracht van een kavel zal (zullen) de eigenaar(s) alle nuttige inlichtingen

Vyftiende
blad



verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus van de vereniging tegen vergoeding een staat te vragen van :

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

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

3° de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende medeëigenaar schuldeiser van de vereniging van medeëigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten en hij overeenkomstig het huishoudelijk reglement ook niet dient bij te dragen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de medeëigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en desgevallend huisbewaarder.

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

De algemene vergadering besluit tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap, tenzij zij bij drie/vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

Onder "waarborgfonds" wordt het volgende verstaan :

Een waarborgfonds wordt opgericht met het oog op het verzekeren van de betaling van de verschuldigde gefactureerde sommen van provisie en afrekeningen. Daarin dient elk privaatief een bedrag, dat personsgebonden blijft aan de eigenaar ervan, te storten, welk bedrag overeenkomt met het

zestiende
blad

bedrag dat minimaal de kosten dekt van één jaar.

Terugbetaling van gezegd bedrag gebeurt alleen als de uittreedende medeëigenaar aan alle verplichtingen tot betaling heeft voldaan en de nieuwe eigenaar het door hem verschuldigde bedrag in het waarborgfonds heeft gestort.

Sectie 6 : Vergaderingen

Artikel 12. De algemene vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de Gemeente waar de zetel van de vereniging gevestigd of op de plaats aangeduid door de Syndicus. De algemene vergadering wordt gehouden op dag en uur die door de syndicus en de eerste algemene vergadering definitief zal worden vastgesteld en zoals aangeduid in de oproepingsbrief.

Behoudens tegenstrijdige beslissing van de syndicus, die moet betekend worden aan alle medeëigenaars in de vorm en op de tijdstippen voorgeschreven voor de samenroeping, zijn deze dag, plaats en uur van jaar tot jaar dezelfde.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, zal de vergadering een week later plaatsgrijpen op zelfde dag en uur.

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van de syndicus.

Zij moet in elk geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste vijftig procent van de aandelen bezitten van de vereniging.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der medeëigenaars.

Artikel 13. De uitnodigingen geschieden ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen op voorhand; de uitnodiging zal eveneens geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt.

Artikel 14. De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt.

Alle punten van de dagorde moeten op klare en duidelijke wijze op de uitnodiging vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts handelen over de punten op de agenda vermeld. Het is de leden van de algemene vergadering wel toegelaten over andere punten te beraadslagen, maar hierover mag geen enkele beslissing genomen worden met verplichtend karakter, tenzij alle medeëigenaars in persoon aanwezig zijn.

Iedere medeëigenaar kan de syndicus verzoeken een punt op de agenda te plaatsen, mits hij de syndicus van zijn verzoek kennis geeft per aangetekend schrijven, uiterlijk twee maand voor de datum van de voorziene vergadering.

Artikel 15. De Beheerraad (Raad van Bestuur) wordt door de algemene vergadering gekozen voor een duur van maximum vijf jaar. De Beheerraad is samengesteld uit de voorzitter bijgestaan door

Deventer
blad

een eerste en een tweede bijzitter; bij ontstentenis van de verkozen beheerraad heeft de syndicus het recht een vervanger te kiezen uit de medeëigenaars, met mandaat tot de eerstvolgende algemene vergadering. Het bureel duidt een secretaris aan die de syndicus mag zijn of iemand die buiten de vergadering kan genomen worden.

Artikel 16. Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die voor echt zal worden verklaard door de voorzitter van de vergadering en de secretaris.

Artikel 17. De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de aandelen vertegenwoordigd door de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waar een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid is vereist door onderhavig statuut of het reglement van orde.

Artikel 18. De beheersrekeningen van de vereniging der medeëigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.

De syndicus zal ze ten minste acht dagen en ten hoogste vijftien dagen op voorhand, samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering, moeten overmaken aan de medeëigenaars-leden van de vereniging der medeëigenaars. De voorzitter en/of een bijzitter zien de rekeningen met de bewijsstukken na en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering.

De eventuele betwistingen die in de rekeningen zouden voorkomen zullen dan besproken en beslist worden.

Sectie 7 : Algemene onkosten - Verdeling van de lasten - Ontvangsten - Onderhoud en herstellingen

BELANGRIJKE OPMERKING

a) In acht genomen het feit dat het juridisch unitaire kompleks omvat zes fasen-appartementgebouw met eigen inkom, trappenhuis en lift, en tevens boven- en ondergronds ingerichte garages en parkings, welke alle een aandeel bezitten in de gemene delen, zullen de beslissingen van de algemene vergadering steeds genomen worden enkel rekening houdend met de aandelen van de kavels die een rechtstreeks belang hebben bij de te nemen beslissing en het behandelde onderwerp.

b) Het aandeel van de betrokken kavels in gezegde kosten wordt bepaald volgens het objectief nut of gebruik dat ze ervan hebben.

Artikel 19.

Onder algemene onkosten dienen begrepen te worden :

- alle kosten betreffende het onderhoud en de herstelling van de delen of goederen welke gemeen zijn;
- de kosten van het gebruik en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties;

Gehlrende
blad

- de beheerskosten;
- de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing van het gemeenschappelijk meubilair;
- de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de kollektiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt;
- de premie van de verzekeringspolissen betreffende de gemene delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars;
- de kosten van wederopbouw van het goed ingeval van vernieling ervan;
- het electriciteits- en waterverbruik voor de gemeenschappelijke diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller;
- de vergoeding van de syndicus en het honorarium van de architect van het gebouw wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst;
- de kosten voor de aankoop en het onderhoud van blusapparaten; het plaatsen van de eerste blusapparaten en brandslang met aansluiting ervan behoort tot de kosten van het opgangbrengen van het appartementsgebouw en zijn aldus ten laste van de kopers;
- de kosten van aankoop van vuilniscontainers en ander gerief en het loon van het onderhoudspersoneel aangesteld voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen;
- alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de vereniging van medeëigenaars uitgegeven;
- het onderhoudswerk met betrekking tot de armleuningen, de balkons, de zonneschermen en rolluiken, alsook van alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, ter uitzondering vanzelfsprekend van de gordijnen en schilderwerk;
- de kosten voor onderhoud van de hydrofoorinstallaties;
- de kosten voor de aankoop en het onderhoud van de waterverzachter.

Verdeling van de lasten : algemene regel :

In algemene regel worden de algemene onkosten, inbegrepen de onderhoudswerken aan de privatieve delen - ten laste gelegd van de gemeenschap zoals hiervoor bepaald - betaald en gedragen door alle medeëigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht der gemene delen, vanaf de voorlopige oplevering. Met dien verstande dat de algemene kosten verdeeld worden onder de 24.250 fracties A zoals beschreven in de aanhef van hoofdstukken II en III van de basisakte.

Negentiende
blad

Uitzonderingen : Er wordt verwezen naar de bijzondere bedingen opgenomen in hoofdstuk V van de Basisakte onder andere deze opgenomen onder punt 9) 12) 17) 18) 19) 20) 32) deze opsomming is slechts ten beschrijvende titel en niet ten beperkende titel;

De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de medeëigenaars.

Artikel 20. Indien er kosten van verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten zijn, zullen deze ten laste zijn van de privatieven bestemd voor bewoning in het appartementsgebouw, in evenredigheid met de kwotiteiten verbonden aan deze kavels.

Artikel 21. Onderhoud

Onderhoudswerken aan de gemene delen alsook de onderhoudswerken en schilderwerken aan de privatieven, ten laste gelegd van de kollektiviteit, zoals hierna bepaald, zullen geschieden op het tijdstip door de algemene vergadering vastgesteld.

Er kan geen enkele afwijking worden toegelaten, tenzij door de algemene vergadering beslissende met unanimité der tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

Elke eigenaar moet zelf zorgen voor de schilderwerken aan zijn privaatief en op zijn kosten. Omwille van het uitzicht van het gebouw moet iedere medeëigenaar, voor de schilderwerken, verf van zelfde merk en kleur gebruiken, zoals door de syndicus, namens de algemene vergadering zal medegedeeld worden, in overeenstemming met de beslissing van de Beheerraad.

Blijft een medeëigenaar in gebreke dan zal hij door de syndicus bij aangetekend schrijven aangemaand worden de werken uit te voeren. Zo de ingebrekestelling zonder gevolg blijft binnen de maand na het aangetekend schrijven, zal de syndicus de schilderwerken en leveringen laten uitvoeren door een vakman op kosten van de ingebreke gebleven medeëigenaar.

Indien er wordt vastgesteld dat de schilderwerken niet verlopen zoals overeengekomen, en bovenvermelde regeling niet stipt door iedereen wordt nageleefd, kan de algemene vergadering bij gewone meerderheid beslissen over te gaan tot kollektief schilderwerk.

Worden als privaatief beschouwd :

- alle ramen en vensterdeuren van ieder appartement;
- alle poorten van de privaatieve autobergplaatsen en deuren van de privaatieve kelders (ook hier bepaalt de algemene vergadering wanneer en hoe deze moeten worden geschilderd of onderhouden).

Blijven als gemeenschappelijk beschouwd :

- alle te schilderen onderkanten van ieder terras;
- alle inkomdeuren en vluchtwegen van het gebouw;
- alle deuren van de gemeenschappelijke delen;
- alle liftdeuren;
- de appartementsdeuren kant gemeenschappelijke traphall;
- de volledige inkomhall, de volledige hall op iedere verdieping;
- het volledige trappenhuis.

Artikel 22. Herstellingen

De herstellingen worden ingedeeld in drie categoriën :

*Tuinstigste
blad*

a) Dringende herstellingen : voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals gesprongen waterleidingen, lek in dakgoten enz. heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

b) Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen, evenals c) niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of verbetering meebrengen : worden beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun kavels aan de aannemers en aangestelden die ermee gelast zijn, evenals aan de bouwmeester.

De eigenaars zijn verplicht een sleutel van hun kavel te overhandigen aan de syndicus, derwijze dat men bij hoogdringendheid steeds toegang kan hebben tot de kavel. De syndicus zal hierover aan de betrokken eigenaar rekenschap geven op de eerstvolgende algemene vergadering. Wie geen sleutel afgeeft is volledig en alleen verantwoordelijk voor alle meerschade die deze weigering als gevolg kan hebben zoals onder meer supplementaire verplaatsingen, administratie, enzomeer.

De medeëigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspruitende uit de herstellingen aan de gemene delen die beslist worden volgens de voormelde voorschriften, moeten dragen.

Artikel 23. Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve kavels of lokalen zullen ze als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de medeëigenaars in verhouding tot de kwotiteiten in de gemene delen die zij bezitten.

Artikel 24. De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de medeëigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de medeëigenaars zouden kunnen hebben tegen degene wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een medeëigenaar.

Er weze uitdrukkelijk opgemerkt dat de voorwerpen welke zich op terrassen bevinden er zich op de uitsluitende verantwoordelijkheid van de eigenaar van de gebruikende privatieve kavel bevinden. De syndicus kan terzake nooit aansprakelijk worden gesteld voor de slordigheid of de nalatigheid van de eigenaar.

Artikel 25. Ingeval een medeëigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik zal hij alleen de verhoging van de kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 26. De evenredige verdeling van de lasten zoals in onderhavige akte uiteengezet mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de medeëigenaars zoals bepaald hiervoor.

Verantwoordelijke
blad

Artikel 27. De ontvangsten die geïnd worden voor gemeenschappelijke delen komen toe aan de gemeenschap van de medeëigenaars.

Sectie 8 : Verzekering en heropbouw

Artikel 28. De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve kavels, zal door de zorgen van de syndicus, voor alle medeëigenaars verplichtend bij dezelfde maatschappij worden afgesloten.

Zij zal dekking verlenen tegen brand, blikseminslag, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, door het neerstorten van vliegtuigen, glasbraak, burgerlijke verantwoordelijkheid, burgerlijke verantwoordelijkheid in geval van arbeidsongevallen, burgerlijke verantwoordelijkheid "uitbating", het verhaal van derden, het verlies van genot, rechtsbijstand, indirecte verliezen; dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de medeëigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door de expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij.

Alle verzekerde kapitalen zullen zoveel mogelijk geïndexeerd worden.

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren; hij zal de premieën vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging terugbetaald worden door de medeëigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn aandelen in de gemene delen.

Elke eigenaar van een kavel zal gehouden zijn mocht dit nodig zijn, zijn medewerking te verlenen voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer-promotor voor de duur der werken en de eigenaars van de kavels zullen hun aandeel in de premieën betalen vanaf het verlijden van de aankoopakte. De door de promotor afgesloten verzekeringen zullen automatisch worden overgenomen door de syndicus.

Ieder der medeëigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Artikel 29. Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars-vennoten, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.

Artikel 30. Ingeval van ramp zullen de vergoedingen uitgekeerd krachtens de polis op de rekening van de vereniging van medeëigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van medeëigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun

*Tweelintigste
blad*

tussenkomsal zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 31. De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden :

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der medeëigenaars aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van de medeëigenaars, behoudens het verhaal van deze laatsten tegen degene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft zal deze ten goede komen van de vereniging der medeëigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de medeëigenaars met een drie/vierde meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de medeëigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van medeëigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben, waarna de wettelijke intresten van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen vanaf deze termijn.

Evenwel, indien de algemene vergadering van de eigenaars-aandeelhouders van de vereniging van de medeëigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van medeëigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de drie maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien niet allen wensen te verkrijgen, aan degenen van de eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der medeëigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meest gereede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige zal er op dezelfde wijze tewerk gegaan worden (aanstelling door de burgerlijke rechtbank).

De prijs zal betaald worden overeenkomstig de heropbouw van het gebouw en conform de schijven zoals deze door de bouwheer bij de oorspronkelijke oprichting van het gebouw werden opgelegd. Op de verschuldigde bedragen is de wettelijke intrest verschuldigd, betaalbaar samen met het gedeelte kapitaal.

Duëinkunlijke
blad

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de vereniging der medeëigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respectievelijke aandeel in de vereniging, na aftrek van de eventuele schulden.

Artikel 32.

a) Indien door eigenaars aan hun kavel verfraaiingen worden aangebracht dienen zij deze op eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze wel in de algemene polis kunnen verzekeren op last er de bijpremie van te betalen en op voorwaarde dat dit gemeld wordt aan de syndicus.

b) De eigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premieën van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars allêen het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 33. Door de zorgen van de verkoper-bouwheer zal een verzekering afgesloten worden tegen de ongevallen die zich kunnen voordoen door het gebruik der lift, het slachtoffer weze een bewoner van het gebouw of een derde vreemd aan het gebouw.

De premieën zullen ten laste zijn van de vereniging der medeëigenaars zoals hiervoor vermeld voor de bijdrage in de kosten van onderhoud van de lift.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de verkoper-bouwheer.

De verzekeringspremies zullen door alle medeëigenaars gedragen worden in verhouding tot hun rechten in de vereniging der medeëigenaars.

Sectie 9 : Algemene Schikkingen

Artikel 34. Het algemeen reglement is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het kompleks of om het even welk deel of kavel van een gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze deze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit van eigenaar of bewoner te zijn, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

Verantwoordelijke
blad

In elke akte zullen de partijen keuze van woonplaats dienen te verrichten, voor wat de bevoegde Rechtbanken betreft, in het gerechtelijk arrondissement waar het goed gelegen is, en bij gebrek zullen ze van rechtswege geacht worden keuze van woonplaats te doen in het gebouw zelf.

Onderhavig reglement van medeïgendom zal in zijn geheel overgeschreven worden met de basisakte waaraan het zal gehecht blijven, na door de comparanten in de basisakte, vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris, "ne varietur" ondertekend te zijn.

In de mate dat de promotor zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan zij deze rechten en voorrechten ook overdragen of afstaan aan derden door haar aan te wijzen.

Niemand van de medeïgenaars kan van de promotor op enigerlei wijze een vergoeding eisen voor ongemakken (afsluiting toegangen door kranen, geluid etc.) die de bouw van het kompleks met zich meebrengt.

Vyfentwintigste
blad

A

—

BIJLAGE II
REGLEMENT VAN ORDE - HUISHOUDELIJK REGLEMENT
TABEL

- Sectie 1 : Onderhoud
- Sectie 2 : Uitzicht
- Sectie 3 : Inwendige orde
- Sectie 4 : Zedelijkheid en rust
- Sectie 5 : Bestemming van de kavels
- Sectie 6 : Onderhoud van de gemene delen
- Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten
- Sectie 8 : Algemene schikkingen

*Identificatie
blad*



REGLEMENT VAN ORDE - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de medeëigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De wijzigingen zullen op datum in de processen-verbaal van de algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in het "Beheersboek", door de syndicus bij te houden en dat het reglement van medeëigendom en het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel zal de eigenaar die vervreemdt de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het beheersboek. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit eigenaar, huurder of rechthebbende van welk gedeelte ook van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de in het beheersboek opgenomen voorschriften en processen-verbaal van genomen beslissingen; zowel hijzelf als zijn opvolgers en rechthebbenden zijn gehouden zich ernaar te schikken.

Sectie 1 : Onderhoud

Artikel 1. Alle buitenschilderwerk zowel aan de voor- als aan de achterzijde, inbegrepen ramen, leuninggen, en dit van halls, trapzaal en alle gemene delen zullen dienen plaats te grijpen in de periode bepaald volgens een plan door de Algemene Vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken aan de privatieve kavels betreft, en waarvan het onderhoud de standing en harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen deze moeten uitgevoerd worden ten gepaste tijde, zodat het gebouw zich steeds in staat van goed onderhoud en goed uitzicht bevindt. Met het oog op deze harmonie en standing dienen alle werken die het buitenaanzicht of de gemene delen betreffen in principe uitgevoerd te worden binnen het door de algemene vergadering opgelegde periode en zoals in het reglement van medeëigendom vastgesteld. De algemene vergadering kan evenwel bij gewone meerderheid beslissen dit collectief door een door de algemene vergadering, of de syndicus handelende in haar opdracht, aangestelde persoon of organisme.

Voor wat betreft het schilderen van de buitenzijde van deuren en poorten mag een eigenaar dit slechts zelf uitvoeren of laten uitvoeren na voorafgaandelijke toestemming van de syndicus die kleur en tijdstip zal mededelen.

Artikel 2. De syndicus zal minstens eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging, de schoorstenen laten vegen.

Sectie 2 : Uitzicht

Davenanturtygite
blad

Artikel 3. Met het oog op de standing van het gebouw dienen alle ramen aan de gevels, voorzien te zijn van overgordijnen met model en kleur opgelegd door de oprichter van het gebouw, of bij ontstentenis, door de algemene vergadering. Wat voorgeat geldt eveneens voor het eventuele aanbrengen van rolluiken, zonneweringen waarvan de toelating wordt verleend en het model en de kleur vastgesteld, of het verbod ertoe uitgesproken, zoals vastgesteld in het algemeen reglement van medeëigendom hiervoor.

Sectie 3 : Inwendige orde

Artikel 4. De gemene delen, toegang naar de straat, inkomhall, trappen, oprit en inrit naar het ondergronds garagekompleks, de binnenkoer en doorrij moeten steeds vrij blijven. Het is aldus niet toegelaten in de hall, gangen, oprit, doorrij, binnenkoer fietsen, kinderwagens, surfplanken of wat ook te plaatsen of te hangen, of auto's te parkeren, weze het voor korte tijd, in de doorrij of voor de eigen poort. Het is niet toegelaten er wagens te wassen.

Artikel 5. In de gangen mag niets geplaatst worden. Op de terrassen en in de tuinen mag niets geplaatst worden dat onwelriekend is of andere bewoners zou storen. De voorwerpen die op de terrassen geplaatst worden, worden er geplaatst op eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar van de kavel, ook wanneer ze geplaatst zijn op terrassen waarvan de eigenaar van de kavel het geotsrecht heeft. De syndicus kan hiervoor nooit verantwoordelijk worden gesteld.

Artikel 6. In de gangen en op de overlopen mag geen huishoudelijk werk worden verricht zoals reinigen van tapijten, beddegoed, klederen en meubels, of schoenpoetsen, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen op de binnenkoer, in de eventuele tuin, aan de gevels of op de balkons, of wat ook te doen dat het uitzicht en de standing van het gebouw zou kunnen schaden.

Artikel 7. Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de bewoners van het gebouw honden, katten of vogels (kleine huisdieren) te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur, of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie, bij beslissing van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen.

Sectie 4 : Zedelijkheid - rust

Artikel 8. De bewoners van het gebouw zullen dit bewonen als een goed huisvader.

Zij dienen erop toe te zien dat de rust in het gebouw niet gestoord wordt door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen abnormaal gerucht gemaakt worden. Muziekinstrumenten, radio- en

Gehanteerde
blad

televisietoestellen zijn toegelaten, doch de bewoners dienen ervoor te waken dat zij de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Elektrische apparaten dienen ontstoord te zijn.

Artikel 9. De huurovereenkomsten dienen de melding te bevatten dat de huurders zich dienen te schikken naar onderhavig reglement, waarvan ze moeten erkennen kennis te hebben. De eigenaar blijft steeds aansprakelijk voor schade aangebracht door zijn huurder. Hij zal zich zelf op zijn huurder moeten verhalen.

Artikel 10. De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats- provinciale, regionale en gemeentelijke lasten met betrekking tot onderhavig eigendom dragen en alle gemeenschappelijke lasten, van zodra zij eisbaar zijn.

Artikel 11. Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus die hieromtrent een bijzonder reglement kan opstellen.

Sectie 5 : Bestemming van de kavels

Artikel 12. De privatieven in het kompleks worden bestemd voor bewoning. Het is tevens toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of een, kantoor of vennootschap te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in contact met het publiek.

Artikel 13. Het is strikt verboden welke publiciteit ook aan te brengen op het gebouw, noch op vensters, balkons, deuren, buitenmuren noch in de hall, gangen of waar ook.

Affiches met "te koop" en "te huur" zijn toegelaten aan de vensters van het appartement doch niet in de inkomhall van het gebouw, volgens model door de syndicus te bepalen of aangebracht op initiatief van een openbaar ambtenaar.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de oprichter of de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep van de bewoner, alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook het nummer van het privaatief. Ook hier kan de oprichter of de algemene vergadering het model bepalen.

Artikel 14. Het is verboden in het kompleks ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht riekende stoffen binnen te brengen.

Negentienlijks
blad

✱

—

Artikel 15. Het gebruik van de autobergplaatsen wordt verder beheerd door de volgende bepalingen:

- Het is ten strengste verboden :

- er benzine, olie of ontvlambare produkten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken, behoudens de normale voorraad in de tank van de wagen zelf;
 - binnen het kompleks gebruik te maken van akoustische verwittigingssystemen;
 - de motoren nutteloos te laten draaien of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen.
- Ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden.
- De garages mogen niet als werkplaats gebruikt worden.

Sectie 6 : Onderhoud der gemene delen

Artikel 16. Het onderhoud (schoonhouden) der gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen of firma's.

Sectie 7 : Gemeenschappelijke lasten

Artikel 17. Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene delen waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden door de vereniging der medeëigenaars gedragen worden onder voorbehoud van bijzondere bepalingen terzake.

De verbruikskosten van de verwarming om de kavels met het oog op de oplevering te drogen, zijn ten laste van de eigenaars van de kavels, zoals vastgesteld in het reglement van medeëigendom.

De gemeenschappelijke lasten begripen onder meer het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke inrichting en meubilair, schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot dit onderhoud, het salaris van de syndicus, de verlichtingskosten van de gemene delen, kosten voor het onderhoud van de hydrofoorinstallatie, voor aankoop en onderhoud van waterverzachters, brandblusapparaten in de gangen enzovoort; het alles zoals vastgesteld in het reglement van medeëigendom.

Artikel 18. Het individueel verbruik van koud water wordt gerekend per eenheid, het verbruik van elektriciteit wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen en individuele aansluitingen bij de nutsbedrijven en distributiemaatschappijen mogen door de oprichter of naderhand de syndicus onderschreven worden en zullen door de kopers gedragen worden.

Artikel 19. Indien het gebouw aangesloten wordt op radio- en televisiedistributie dient ieder

Berlijghe
blad

privatief bestemd voor bewoning er verplichtend op aan te sluiten en zijn bijdrage terzake te betalen. Individuele buitentelevisieantennes of -schotels zijn uitdrukkelijk verboden, tenzij toelating terzake van de bouwheer of naderhand de algemene vergadering, beslissend met gewone meerderheid van de stemmen.

Sectie 8 : Algemene schikkingen

Artikel 20. Het reglement van orde is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van een kavel, evenals voor al wie op het gebouw of om het even welk deel, aandeel of kavel van het gebouw om het even welk recht zou bezitten.

Dit reglement zal ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledige kennis van hebben genomen, dat ze dit zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats zullen worden gesteld, door het enkel feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht op om het even welk deel, aandeel of kavel van het gebouw te zijn, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In alle akten zullen de partijen keuze van woonplaats dienen te doen, voor wat de terzake bevoegde rechtbank betreft, in het arrondissement waar het gebouw gelegen is, bij ontstentenis hiervan wordt van rechtswege geacht woonstkeuze verricht te zijn in het gebouw zelf.

Ingeval van vertaling van de basisakte, zijn annexen, hun wijzigingen, en van de beslissingen van de algemene vergaderingen, en ingeval van onduidelijkheid of betwisting tussen de teksten, zal alleen de nederlandse tekst rechtsgeldig zijn.

Genevdeligt
en laptste
blad



Getekend 'ne verduur' opet de verduur en
ons notaris Pais (base te Kobazje (Bosnienkazin),
als bijlage aan de aide van zijn ambt van

9 / 6 / 06
712/06

Genevdeligt
Geregistreerd bladen renvoeien

te Nieuwpoort op 15. 06. 2006

boek 20 blad 46 van 13
Ontvangen vijftwintig Euro (25,00 EUR)

De Ontvanger A. i



Kurt VAN LOO