

'RESIDENTIE REYNAERT'

Het jaar tweeduizend en zeven.

Op drieëntwintig augustus.

Voor mij, meester **Andre Depuydt**, notaris met standplaats te Kruibeke-Rupelmonde, met tussenkomst van meester Jozef Coppens, notaris met standplaats te Vosselaar.

ZIJN VERSCHENEN:

I. "IMPACT VASTGOED" naamloze vennootschap met zetel te 2018 Antwerpen, Lamorinièrestraat, 229. Ondernemingsnummer 0479.777.440.

Opgericht onder de naam "IMPACT" bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op zevenentwintig februari tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig maart daarna onder nummer 033930.

De statuten werden meermaals gewijzigd en laatst bij akte verleden voor Notaris Jan Boeykens te Antwerpen op negen september tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad in dato van dertig september daarna onder nummer 03100780.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 19 van de statuten door twee bestuurders samen handelend:

1. "WILDO", naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Lange Lozanastraat 12, ondernemingsnummer 0456.948.786 Rechtspersonenregister Antwerpen, op haar beurt vertegenwoordigd door de heer Henricus Jacobus Victorine Croymans, wonende te Hoogstraten (Minderhout), Schoolstraat 32, overeenkomstig de authentieke volmacht verleden voor notaris André Depuydt, te Kruibeke-Rupelmonde, op twee augustus tweeduizend en zeven, van welke volmacht een afschrift bij deze akte wordt gevoegd.

2. "RCR Management & Investment", commanditaire vennootschap, met maatschappelijke zetel te Hoogstraten, Schoolstraat 32, BTW BE 0472.517.979 Rechtspersonenregister Turnhout, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de

heer Croymans Henricus Jacobus Victorine, wonende te Hoogstraten (Minderhout), Schoolstraat 32. Benoemd tot bestuurder en vaste vertegenwoordiger door de bijzondere vergadering van dertig augustus tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van acht november daarna, onder het nummer 06168878.

Hierna genoemd "**de eigenaar van de grond**"

II. "HOOYBERGHS" naamloze vennootschap met zetel te Arendonk, Hoge Mauw, 3A, rechtspersonenregister Turnhout 424.877.618.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar in dato van vijftien december negentien honderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vier januari daarna onder nummer 54-9.

Waarvan de statuten meermaals weden gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar op zesentwintig augustus tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes september tweeduizend en twee daarna onder nummer 02113438.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 7.5 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder de heer Bruyninckx Eddy Maria Jozef, (rijksregister nummer 610516 205 49), geboren te Turnhout op zestien mei negentienhonderd éénenzestig, wonende te 2370 Arendonk, Huiskens, 11, benoemd tot bestuurder en gedelegeerd bestuurder door respectievelijk de bijzondere algemene vergadering en de raad van bestuur de dato zeventien augustus tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één september daarna, onder het nummer 20010901-245.

Hierna genoemd "**de promotor en/of bouwheer**".

Welke comparanten, voorafgaandelijk de regeling van het onroerend statuut, voorwerp van deze akte, volgende uiteenzetting hebben gedaan.

TOELATING TOT BOUWEN MET VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING.

De grondeigenaar Immpect Vastgoed NV, genoemd onder I, verleent de bouwheer toelating om op hierna beschreven grond een appartementsgebouw op te richten dat hem in volle eigendom zal toebehoren en dat zal onderworpen zijn

aan het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, zonder enige beperking en naar goeddunken, doch rekening houdende met al de gemeentelijke en stedenbouwkundige voorschriften.

Verder verklaart de grondeigenaar, zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking hem toegekend ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek betreffende deze nieuwbouw, zodat deze nooit zullen mogen aanzien worden als hem te hebben toebehoord. Derhalve zullen alle gebouwen moeten aanzien worden als zijnde de uitsluitende eigendom van de bouwheer Hooyberghs NV voornoemd, die ze mogen behouden of verkopen naar goedvinden, zo bij de oprichting als bij de afwerking van deze gebouwen.

Alle belastingen, taksen, belastingen op de toegevoegde waarde en aanslagen van welkdanige aard ook waartoe gezegde bouwwerken zullen aanleiding geven, zullen uitsluitend ten laste zijn van de NV Hooyberghs voornoemd.

Aldus zal bij elke verkoop aan derden de grondeigenaar optreden als verkoper-eigenaar van de grondaandelen en de bouwheer als verkoper-eigenaar van de constructies.

De grondeigenaar verbindt zich bijgevolg deze grondaandelen slechts te verkopen samen met de privatieve kavels waaraan zij verbonden zijn en de bouwheer verbindt zich van zijn kant deze constructies slechts te verkopen samen met de grondaandelen die eraan verbonden zijn.

De verzaking aan het recht van natrekking zal een einde nemen bij elke vervreemding door de respectievelijke eigenaars samen voor wat de vervreemde delen betreft.

De bouwheer verbindt er zich toe alle door hem opgerichte gebouwen te verzekeren tegen brand, bliksem, ontploffing en andere gebruikelijke risico's. Op eerste verzoek van de grondeigenaar zal hij het bestaan van de polis en de betaling van de premie moeten bewijzen.

UITEENZETTING.

Comparant sub I is eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen, te weten:

GEMEENTE KRUIBEKE (tweede afdeling) BAZEL

De grond voor de oprichting van een appartementsgebouw in het BPA nummer 1a en 1b Centrum Basel, 3^{de} wijziging, 1^{ste} kwadrant, wijk **Weyspoel**, ten kadaster bekend volgens titel sectie A delen van de nummers 161/C, 178/A en 178/B thans bekend onder nummer 178/F groot volgens titel en meting twee duizend honderd twee en zeventig vierkante meter (2.172 m²).

PLAN

Zo en gelijk voorschreven eigendom afgebeeld staat op een grondplan daarvan opgemaakt door de heer Raf De Ryck, gezworen landmeter te Kruibeke in dato van zesentwintig oktober tweeduizend en vier, welk plan gehecht is geworden aan een akte verleden voor ons notaris de dato zevenentwintig oktober tweeduizend en vier en waarop dit voorkomt onder lot Wa4.

Waarop zij voornemens zijn een appartementsgebouw op te richten, waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel verbonden is.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als het **"gebouw"** aangeduid.

BEWIJS VAN EIGENDOM.

Oorspronkelijk behoorde het hiervoor beschreven goed toe aan:

- het deel voortkomende uit het kadaster nummer 161/C behoorde oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan Jonkvrouw de Meeûs d'Argenteuil Mireille Jeanne Ghislaine, te Overijse;

- de delen voortkomende uit de kadaster nummers 178/A en 178/B, behoorden oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden toe aan mejuffrouw Griselda Josepha Zoë Geerts, te Sint-Amandsberg.

Blijkens akte verleden voor notaris Patrick Pien, te Kruibeke-Bazel, op dertien mei negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op twaalf juni daarna, boek 5260 nummer 17, heeft voornoemde Jonkvrouw Jeanne de Meeûs d'Argenteuil het hiervoor beschreven kadaster nummer 161/C samen met andere goederen verkocht aan de heer Michel Marcellina Oste, en zijn echtgenote mevrouw Godelieve Rita Paula André Van Raemdonck, samen te Kruibeke.

Blijkens akte verleden voor notaris August Depuydt, te Kruibeke-Rupelmonde, op zestien januari negentienhonderd vijftientachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde, op één februari daarna, boek 2530 nummer 22, heeft voornoemde mevrouw Griselde Geerts, de kadaster nummers 178/A en 178/B verkocht aan voornoemde echtgenoten Oste-Van Raemdonck, beiden voornoemd.

De naamloze vennootschap Colpin-De Meester Algemene Aannemingen, te Dendermonde, heeft de hiervoor beschreven goederen onder grotere oppervlakte aangekocht van de heer

Michel Oste, en zijn echtgenote mevrouw Godelieve Van Raemdonck, samen te Kruibeke-Bazel, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris André Depuydt, op zevenentwintig oktober tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op twintig december tweeduizend en vier, onder formaliteitnummer 55-T-20/12/2004-14999.

De naamloze vennootschap Rembrandt, te Antwerpen, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Crescenza, te Brasschaat en naamloze vennootschap Immpect Vastgoed, te Antwerpen, hadden het hiervoor beschreven goed in onverdeeldheid aangekocht van de naamloze vennootschap Colpin-De Meester Algemene Ondernemingen, te Dendermonde, blijkens akte aankoop verleden voor ons notaris in dato van zevenentwintig oktober tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde in dato van twintig december tweeduizend en vier, onder formaliteitnummer 15000.

De naamloze vennootschap Immpect Vastgoed bekam de geheelheid in volle eigendom jegens zijn deelgenoten, de naamloze vennootschap Rembrandt en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Crescenza, beiden voornoemd, blijkens akte afstand verleden voor ondergetekende notaris André Depuydt, op zevenentwintig maart tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op zevenentwintig maart tweeduizend en zes, onder formaliteit nummer 55-T-15/05/2006-05961.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

Ondergetekende notarissen bevestigen hierbij dat in de hiervoor gemelde aankoopakten met betrekking tot de hiervoor gemelde kadaster nummers 161/C, 178/A en 178/B, géén bijzondere bepalingen van erfdienstbaarheden werden opgenomen.

DE STATUTEN.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

De comparanten hebben mij, notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil, om op de hiervoor beschreven gronden een nieuwbouwcomplex op te richten dat de naam '**RESIDENTIE REYNAERT**' zal dragen.

Dit nieuwbouwcomplex zal bestaan uit volgende entiteiten:

1. een appartementsgebouw genaamd '**RESIDENTIE REYNAERT WEST**' ;
2. een appartementsgebouw genaamd '**RESIDENTIE REYNAERT OOST**' ;

3. een garagecomplex in de ondergrond van de hiervoor gemelde appartementsgebouwen, genaamd '**GARAGECOMPLEX REYNAERT**' .

De comparanten wensen dit complex te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (ingevoerd als artikel 577-bis van het Burgerlijk Wetboek bij de Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, en herzien en aangevuld bij de Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig). Daaruit volgt dat het complex opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond.

Op het privaatief deel oefent de titularis het eigendomsrecht uit, behalve de beperkingen hierna.

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

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

VOLMACHTEN

A. VOLMACHT AAN DE BOUWHEER

De kopers van een kavel zullen in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, zowel in hun hoedanigheid van eigenaar van de gekochte privaatieve kavels, als in hun hoedanigheid van lid van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de aangekochte goederen deel uitmaken, een onherroepelijke volmacht verlenen aan de bouwheer, met macht van indeplaatsstelling, om:

-alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten van het gebouw en alle wijzigende of verbeterende akten daartoe te ondertekenen, voor zover deze aanpassingen geen betrekking hebben op het verkochte goed; behoudens wat betreft de uitvoeringsplannen;

-daartoe deel te nemen aan de vergadering van mede-eigenaars, te beraadslagen en te stemmen over deze agendapunten.

B. VOLMACHT TUSSEN DE KOPERS

Indien er meerdere kopers zijn geven deze volmacht aan elkaar ten einde de goede uitvoering van huidige overeenkomst te kunnen realiseren, met inachtnaame van de opleveringen en het vrijgeven van de borgstellingen en

zullen daartoe alle stukken, akten en documenten ondertekenen.

C. VOLMACHT TOT VERKOPEN

De comparanten verklaren hierbij aan te stellen als hun volmachtdragers:

- mevrouw Nathalie De Ceuninck, wonende te Antwerpen, Lombardenvest 74;
- De heer Jacques Edmond Christiane Desmet, wonende te Antwerpen-Berchem, Generaal Capiaumontstraat, 22.
- De heer Dimitri Gerard Georgette Van Laere, wonende te 9150 Kruibeke-Bazel, Reigerslaan 10;
- De heer Nick Jean Peggy Mertens, wonende te 2070 Zwijndrecht, Burchtsestraat 2 bus 4;
- mevrouw Sandra Bolsens, wonende te 9140 Temse, Frans Smetstraat 65.
- de naamloze vennootschap Wildo, met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Lange Lozannastraat 12;
- de commanditaire vennootschap RCR Management & Investment", met maatschappelijke zetel te Hoogstraten, Schoolstraat 32.

De comparanten geven eveneens volmacht wederkering aan elkander.

Hierna de "lasthebbers", ieder de bevoegdheid hebbende om afzonderlijk te handelen, met macht van indeplaatsstelling.

Die zij gelasten om voor haar en in haar naam te verkopen:

Het geheel of een deel van voorschreven goederen hun toebehorende.

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 statuten van het gebouw op te stellen, alle wijzigingen aan de statuten te brengen en daartoe deel te nemen aan de algemene vergadering, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden 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 veerkooprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen: alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven: de kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen,

ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder 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 rechtsvordering 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 gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Bouwvergunning:

Voor voorschreven eigendom werd een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Kruibeke de dato twaalf februari tweeduizend en zeven, voor de bouw van een appartementsgebouw, genaamd '**RESIDENTIE REYNAERT**'.

Deze bouwvergunning werd opgesteld volgens de plannen opgemaakt door Marco Bollen, architect bij het architectenbureau Ontwerphuis, Lange Nieuwstraat 77, te 2000 Antwerpen.

De tekst van de bouwvergunning, hiervoor aangehaald, met haar aanhangsels en stedenbouwkundige voorschriften,

wordt hieraan gehecht en de bouwheer verbindt er zich toe het gebouw op te richten volgens de hieraan gehechte plannen, met inachtneming van de stedenbouwkundige opgelegde voorwaarden en het lastenboek.

De plannen bij deze akte gevoegd betreffen:

- omgeving inplanting;
- isometrisch zicht Blok C;
- parking -1 Blok C
- plan Blok C West;
- gevels Blok C West;
- plan Blok C Oost;
- gevels Blok C Oost.
- de uitvoeringsplannen, bestaande uit:
 - *OOST BLOK grondplan-nivo 1;
 - *OOST BLOK nivo 2-dakverdieping;
 - *WEST BLOK grondplan-nivo 1;
 - *WEST BLOK nivo 2-dakverdieping;
 - *kelderplan
 - *inplantingsplan, dakenplan;
 - *WEST BLOK gevel Noord-West, gevel Noord-Oost;
 - *OOST BLOK gevel Noord-Oost, gevel Zuid-West;
 - *Gevel Noord-West en Zuid-Oost, gevel zuid-West en Noord-Oost;
 - *WEST BLOK snede AB en CD, OOST BLOK snede EF en GH.

De uitvoeringsplannen primeren op de goedgekeurde bouwplannen.

Eveneens aangehecht wordt de lijst met de verdeling van het aantal duizendsten dat ieder appartement en iedere autostaanplaats heeft in de gemeenschappelijke delen en in de grond.

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

Al deze documenten getekend door de comparanten en ons notaris, zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven en zullen terzelfdertijd geregistreerd worden en de plannen zullen in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage bij de akte worden gevoegd.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

A. De hierboven vermelde plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan:

- 1) om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en de Openbare of Private Besturen, namelijk van de water- en electriciteitsmaatschappijen;
- 2) om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

3) om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;
4) om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.
Het is altijd toegelaten :

a) Twee of meer kavels van het gebouw tot één enkele te verenigen.

b) Twee of meer kavels van het gebouw die zich op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen en door een private binnentrap te verbinden.

In deze gevallen zullen de quotiteiten toegekend aan de verenigde privatieve kavels opgeteld worden.

c) De binnenverdeling van de kavels te wijzigen.

d) Na de hierbovenvermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de algemene vergadering.

De erelonen van deze architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de medeëigenaar die de werken doet uitvoeren. Deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort. Te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken. De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de vereniging der medeëigenaars voor alle schade die er zou kunnen voortvloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

Op elk niveau zullen er nooit meer privatieve elementen mogen zijn, dan deze die thans voorzien zijn.

B. De beschrijvingen hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting. Zij mogen ten allen tijde door de bouwheer gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de vereniging der mede-eigenaars.

Een eigenaar van een kavel zal zich niet kunnen verzetten tegen het feit dat de bouwheer zou overgaan tot de samenvoeging of de splitsing of ener welke wijziging van voorschreven kavels, zelfs mocht hij voor deze wijziging een deel van de gemeenschappelijke delen inpalmen.

De wijzigingen mogen nochtans noch het volume noch de oppervlakte van de kavels die reeds zouden verkocht zijn, verminderen.

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk. Ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting. Een afwijking van vijf ten honderd per lokaal is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Indien het verschil vijf ten honderd overtreft zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract. Indien het tien ten honderd overtreft, zal een vergoeding dienen betaald te worden, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf ten honderd per lokaal.

De bouwheer zal de werken uitvoeren met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. De architect en de bouwheer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer, enzovoort.

Voor al de voornoemde wijzigingen, alsmede alle verbeteringen en/of veranderingen aan deze akte en zijn aanhangsels mag de verschijnende vennootschap-bouwheer alleen de wijzigende basisakten opstellen en ondertekenen, zonder dat hier de medewerking en toestemming vereist is van de eigenaars der reeds verkochte kavels noch der toekomstige eigenaars, die daartoe enkel door het ondertekenen van hun aankoopakte allen volmacht geven. Na de definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw zal deze machtiging aan de gevolmachtigde syndicus van het gebouw verleend worden.

Gedurende de bouw behoudt de verschijnende vennootschap zich het recht voor wijzigingen noodzakelijk voor de rationele uitvoering van de werken aan te brengen aan de binnenverdeling van de privatieven, evenals aan de gemene delen, aan de gevels enzovoort.

De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering door de kopers en zullen niet ten laste kunnen gelegd worden van de verschijnende

vennootschappen, zolang het gebouw niet volledig is afgewerkt of deze in huur door haar zou gegeven worden. De verschijnende vennootschappen kunnen niet uitgenodigd worden om bij te dragen of een provisie te betalen voor een werk- of reservekapitaal, met betrekking tot nog niet opgeleverde en/of verkochte privatieve kavels.

De kosten van de verwarming voor 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 bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenkohier waarvan één door de partijen getekend en gekorttekend exemplaar aan deze akte zal gehecht blijven, teneinde er integrerend deel van uit te maken, maar onder voorbehoud, voor de verschijnende bouwheer, aan dit lastenkohier de hierboven voorziene wijzigingen aan te brengen.

In de ondergrond van het gebouw kan de bouw van een elektriciteitscabine gevraagd worden door de toeleveringsvennootschap. De verschijnende vennootschap mag deze laten plaatsen in de gemene delen daarvoor voorzien op het plan of op een andere plaats in de gemene delen, indien dit beter past. Zij mag daarover alleen beslissen in overleg met de distributiemaatschappij en zowel voor als na de voltooiing van het gebouw alle overeenkomsten sluiten en akten tekenen, zowel van verkoop, verhuur, erfpacht en andere.

De mede-eigendom zal bezwaard zijn met een eeuwig en onvergeld recht van toegang in voordeel van de cabine, alsook van de tellers, teneinde deze te kunnen bereiken langs de kortste weg. De betrokken maatschappij zal in en rond het gebouw alle leidingen mogen leggen voor het benutten en uitbaten van de cabine, zelfs door stroomleveringen buiten het complex, doch alles op haar kosten en onderhoudskosten. De maatschappij zal in elk geval een bijzondere verzekering voor deze cabine afsluiten en ook alle meerpremies voor haar rekening nemen.

OPLEVERING.

a) Voorlopige oplevering.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande 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.

1. van de privaatieve delen :

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

De voorlopige oplevering mag in aanwezigheid 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 toe over te gaan binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag.

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 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 de 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 voor de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

Als de koper het verzoekschrift 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 deurwaardersexploit. De koper wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden.

2. Van de gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkoper-bouwheer, de architect en de syndicus, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de medeëigenaars en voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden gekozen of van buiten aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der medeëigenaars mag worden bijgestaan.

Mocht de syndicus de verkoper-bouwheer zijn, zal deze voor deze gelegenheid door een andere bijzondere mandataris vervangen worden. De vertegenwoordiger van de vereniging der medeëigenaars zal deze bijzondere mandataris aanstellen.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen 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-lasthebber van de vereniging der medeëigenaars 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 lasthebbers van de medeëigendom 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 oogenblik 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.

b) Definitieve oplevering.

1. 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 tussen de verkoper-bouwheer, de architect en de syndicus, welke is aangewezen door de eerste algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars en die voor de gelegenheid door één of meer uit hun midden of van buiten uit aangetrokken deskundigen op kosten van de vereniging der medeëigenaars mag worden bijgestaan. 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 leden van de beheerraad 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 lasthebber der vereniging der medeëigenaars 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 vereniging der medeëigenaars 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 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 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, de syndicus 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 bij de definitieve 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, waarvan sprake in de wet, begint te lopen op de dag van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

2. Van de privé-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 1) hierboven, reeds definitief werden opgeleverd. De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de verkoper-bouwheer, de architect en de koper te worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van het appartement.

De verkoper-bouwheer vraagt de definitieve oplevering der privé-delen 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.

Een eventuele weigering van de koper over te gaan tot de definitieve 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 het werk over te gaan of het

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.

De tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake in de wet, loopt vanaf de dag van de definitieve oplevering.

Voorbehoud van de muurgemeenschappen.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de vergoedingen te ontvangen die de bouwheer of grondeigenaar van de aanliggende erven later verschuldigd mocht zijn om op de op de scheiding opgerichte muren en afsluitingen geheel of gedeeltelijk gemeen te maken. Dit voorbehoud dient om hem in de mogelijkheid te stellen uitsluitend in zijn voordeel en alleen onder zijn handtekening de vergoeding te ontvangen. De rechten die hij hierbij voorbehoudt brengen, behoudens indien hij nog eigenaar zou zijn van privatieve bestanddelen van het gebouw, niet mede dat hij de hierboven vermelde muren en afsluitingen moet onderhouden, beveiligen, herstellen of wederopbouwen, of moet bijdragen in de kosten die uit deze verplichtingen voortvloeien.

Die verplichtingen blijven geheel voor rekening en risico's van de mede-eigenaars waarbij het hierboven gevestigde voorbehoud voor hen generlei aansprakelijkheid jegens wie ook kan doen ontstaan.

Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken:

De bouwheer behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in het complex, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven in deze basisakte, tot en met de definitieve oplevering van alle privatieve en gemeenschappelijke delen.

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

Afwezigheid actieve solidariteit

Er bestaat ten overstaan van de bouwheer geen actieve solidariteit tussen de verschillende kopers der kavels. Zij zullen in geen enkele omstandigheid tegen de bouwheer een gemeenschappelijke actie kunnen voeren voor betwistingen in verband met de privatieve delen, door de verschillende kopers aangekocht.

Bodemsanering

a) De grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 §1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) Om tegemoet te komen aan artikel 36 §1 van het Bodemsaneringsdecreet legt de grondeigenaar het bodemattest voor afgeleverd door de OVAM op dertig juli tweeduizend en zeven, die betrekking heeft op de grond voorwerp van deze akte.

De inhoud van dit attest luidt:

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

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.

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.be.

Te Mechelen, 30.07.2007."

c) De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze statuutakte geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) De grondeigenaar verklaart thans dat hij sinds de datum van het bodemattest en tot op heden niet door de OVAM ambtshalve in kennis gesteld is van enige wijziging aan dit attest.

HOOFDSTUK 1 - STATUUTAKTE VAN HET OP TE RICHTEN GEBOUW.

AFDELING 1.- BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

Artikel 1 : Beschrijving.

Het gebouw zal worden opgericht op het hierna beschreven perceel grond gelegen te:

GEMEENTE KRUIBEKE (tweede afdeling) BAZEL

De grond voor de oprichting van een appartementsgebouw in het BPA nummer 1a en 1b Centrum Bazel, 3^{de} wijziging, 1^{ste} kwadrant, wijk **Weyspoel**, ten kadaster bekend volgens titel sectie A delen van de nummers 161/C, 178/A en 178/B thans bekend onder nummer 178/F groot volgens titel en meting tweeduizend honderdtweeënzeventig vierkante meter (2.172 m²).

Dit op te richten gebouw zal bestaan uit volgende entiteiten:

1. een appartementsgebouw genaamd '**RESIDENTIE REYNAERT WEST**' ;
2. een appartementsgebouw genaamd '**RESIDENTIE REYNAERT OOST**' ;
3. een garagecomplex in de ondergrond van de hiervoor gemelde appartementsgebouwen, genaamd '**GARAGECOMPLEX REYNAERT**' .

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS MET VASTSTELLING VAN DE QUOTITEITEN VAN ELKE KAVEL IN DE GEMENE DELEN VAN HET GEBOUW EN DE GROND.

A. wat betreft het appartementsgebouw genaamd 'RESIDENTIE REYNAERT WEST'

Artikel 2 : Omschrijving begrip kavels.

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

Elke kavel is samengesteld uit :

- privaat delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn ;
- gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeltheit aan alle medeëigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van medeëigenaars.

De gemene delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) in de gemene delen van geheel Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

Artikel 3: Opsomming privaat kavels in het appartementsgebouw Residentie Reynaert West.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privaat kavels.

de gelijkvloerse verdieping bevat:

Privaat delen:

1. het appartement genaamd 'C0.01' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad en douche-optie, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

2. het appartement genaamd 'C0.02' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

3. het appartement genaamd 'C0.03' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad en douche-optie, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

4. het appartement genaamd 'C0.04' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

5. het appartement genaamd 'C0.05' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

6. het appartement genaamd 'C0.06' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad en douche-optie, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras aan de zijkant.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

de eerste verdieping bevat:

Privatieve delen:

7. het appartement genaamd 'C1.01' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, aparte WC, terras vooraan en achteraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

8. het appartement genaamd 'C1.02' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC, terras vooraan en achteraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

9. het appartement genaamd 'C1.03' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, aparte WC, terras vooraan en achteraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

10. het appartement genaamd 'C1.04' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC, terras vooraan en achteraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

11. het appartement genaamd 'C1.05' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC, terras vooraan en achteraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

12. het appartement genaamd 'C1.06' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, aparte WC, terras vooraan, achteraan en aan de zijkant, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

De tweede verdieping bevat

Privaatieve delen

13. het appartement genaamd 'C2.01' op de tweede verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC met centrale verwarming, berging, één terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

14. het appartement genaamd 'C2.04' op de tweede verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met doucheoptie, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC met centrale verwarming, berging, één terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

15. het appartement genaamd 'C2.07' op de tweede verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC met centrale verwarming, berging, terras achteraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

De tweede en derde verdieping

Privatieve delen

16. het duplex-appartement genaamd 'C2.02d' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, aparte WC, badkamer met bad en douche.

op de derde verdieping: inkomhal, aparte WC, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, eethoek, zithoek, open keuken, trap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd dertig/tienduizendsten (230/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

17. het duplex-appartement genaamd 'C2.03d' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

op de derde verdieping: zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, twee terrassen, wenteltrap naar de tweede verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

18. het duplex-appartement genaamd 'C2.05d' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, trap naar de tweede verdieping, twee terrassen
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

tweehonderd en tien/tienduizendsten (210/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

19. het duplex-appartement genaamd '**C2.06d**' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, wenteltrap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

20. het duplex-appartement genaamd '**C2.08d**' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, wenteltrap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

21. het duplex-appartement genaamd '**C2.09d**' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en bureau/dressing of slaapkamer 3

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, trap naar tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

tweehonderd en tien/tienduizendsten (210/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

WAT BETREFT HET APPARTEMENTSGEBOUW GENAAMD 'RESIDENTIE REYNAERT OOST:

Artikel 4: Omschrijving begrip kavels.

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

Elke kavel is samengesteld uit :

- privaat delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn ;
- gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeltheit aan alle medeëigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van medeëigenaars.

De gemene delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) in de gemene delen van geheel Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

Artikel 5: Opsomming privaat kavels in het appartementsgebouw Residentie Reynaert Oost.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privaat kavels.

de gelijkvloerse verdieping bevat:

Privaat delen:

1. het appartement genaamd 'C0.07' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad en douche-optie, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras achteraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheit:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

2. het appartement genaamd 'C0.08' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheit:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

3. het appartement genaamd 'C0.09' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privaat en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad en douche-optie, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale

verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

4. het appartement genaamd 'C0.10' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

5. het appartement genaamd 'C0.11' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

6. het appartement genaamd 'C0.12' op de gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, aparte WC, badkamer met bad en douche-optie, zithoek, eethoek, open keuken, berging met centrale verwarming, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, terras vooraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

de eerste verdieping bevat:

Privatieve delen:

7. het appartement genaamd 'C1.07' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC, terras achteraan en aan de zijkant, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

8. het appartement genaamd 'C1.08' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, aparte WC, terras vooraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

9. het appartement genaamd 'C1.09' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, aparte WC, terras vooraan en achteraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

10. het appartement genaamd 'C1.10' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC, terras vooraan en achteraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

11. het appartement genaamd 'C1.11' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC, terras vooraan, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd zeventig/tienduizendsten (170/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

12. het appartement genaamd 'C1.12' op de eerste verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3, aparte WC, terras vooraan, achteraan en aan de zijkant, berging met centrale verwarming.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:
tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

De tweede verdieping

Privatieve delen

13. het appartement genaamd 'C2.10' op de tweede verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC met centrale verwarming, berging, één terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

14. het appartement genaamd 'C2.13' op de tweede verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC met centrale verwarming, berging, één terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

15. het appartement genaamd 'C2.16' op de tweede verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, badkamer met bad en douche-optie, nachthal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, aparte WC met centrale verwarming, berging, één terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

De tweede en derde verdieping

Privatieve delen

16. het duplex-appartement genaamd 'C2.11d' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, trap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

tweehonderd twintig/tienduizendsten (220/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

17. het duplex-appartement genaamd '**C2.12d**' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, wenteltrap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

18. het duplex-appartement genaamd '**C2.14d**' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, trap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

tweehonderd en tien/tienduizendsten (210/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

19. het duplex-appartement genaamd '**C2.15d**' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, wenteltrap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

20. het duplex-appartement genaamd '**C2.17d**' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2,

aparte WC, wenteltrap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd negentig/tienduizendsten (190/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

21. het duplex-appartement genaamd 'C2.18d' op de tweede en derde verdieping, bestaande uit:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: traphal, badkamer met bad en douche, aparte WC, slaapkamer 1, slaapkamer 2, bureau/dressing of slaapkamer 3.

op de derde verdieping: inkomhal, zithoek, eethoek, open keuken, berging 1 met centrale verwarming, berging 2, aparte WC, trap naar de tweede verdieping, twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd twintig/tienduizendsten (220/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

WAT BETREFT HET GARAGECOMPLEX GENAAMD 'GARAGECOMPLEX REYNAERT':

Artikel 6: Omschrijving begrip kavels.

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

Elke kavel is samengesteld uit :

- privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn ;
- gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle medeëigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van medeëigenaars.

De gemene delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) in de gemene delen van geheel Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

Artikel 7: Opsomming privaatieve kavels in het garagecomplex Reynaert.

Het garagecomplex wordt gesplitst in de hiernavolgende privaatieve kavels.

de ondergrondse verdieping bevat:

Privaatieve delen

éénenvijftig autostaanplaatsen genummerd 'C-1.s01' tot en met 'C-1.s43', 'C-1.s08A', 'C-1.s08B', 'C-1.s09A', 'C-1.s09B', 'C-1.s30A', 'C-1.s30B', 'C-1.s31A' en 'C-1.s31B' elke autostaanplaats bestaande uit:

In privaatieve en uitsluitende eigendom
de autostaanplaats zelf zoals aangeduid op de grond door middel van lijn in een kleur.

In medeëigendom en gedwongen onverdeeltheit
Veertig/tienduizendsten (40/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert, behoudens de autostaanplaatsen genummerd **C-1.S19** en **C-1.S20** ieder twintig/tienduizendsten (20/10.000sten) in de gemene delen van Residentie Reynaert en in de grond van geheel residentie Reynaert.

nummering

De appartementen en de autostaanplaatsen zijn genummerd zoals aangeduid op het hierbijgevoegde plan van het gebouw.

Artikel 8: Onderdelen van privaatieve kavels van geheel Residentie Reynaert.

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

Voor wat betreft de appartementen:

Binnen de kavel:

- de vloeren, tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begripende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuopener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
 - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
 - de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, distributie en dergelijke) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de respectievelijke kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen voldoen ofwel aan de bouwheer en dit op voorlegging van een factuur ofwel rechtstreeks aan de respectievelijke nutsmaatschappijen plus tien ten honderd voor coördinatievergoeding voor de bouwheer.

AFDELING II - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN IN DE ONDERSCHIEDEN ENTITEITEN VAN RESIDENTIE REYNAERT.

Artikel 9: Omschrijving van het begrip aandelen en verdeling.

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

Artikel 10. beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

De bebouwde en onbebouwde grond, de beide toegangstrappen met elk een toegangsdeur naar het ondergronds garagecomplex, de open fietsenstalling, twee bergingen voor vuilcontainers en zes meterlokalen voor gas, water en electriciteit;

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Artikel 11. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige medeëigenaars dienen.

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

De andere medeëigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 30 hierna.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 1 in het gebouw Residentie REYNAERT WEST. (4.000/4.000sten)

De hiernabeschreven zaken dienen tot het uitsluitend gebruik van de eigenaars van de appartementen in het gebouw Residentie Reynaert West.

1. Gelijkvloers.

- drie inkomhallen;
- de drie traphallen met trappen naar de verdiepingen;
- de drie liften met lifthall en liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

2. De eerste tot en met derde verdieping.

- de drie traphallen met trappen;
- de drie liften met lifthall en liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

3. Niveau van het dak.

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

4. en verder

- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 2 in het gebouw Residentie REYNAERT OOST. (4.000/4.000sten)

De hiernabeschreven zaken dienen tot het uitsluitend gebruik van de eigenaars van de appartementen in het gebouw Residentie Reynaert Oost.

1. Gelijkvloers.

- drie inkomhallen;
- de drie traphallen met trappen naar de verdiepingen;
- de drie liften met lifthall en liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

2. De eerste tot en met derde verdieping.

- de drie traphallen met trappen;
- de drie liften met lifthall en liftschacht;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

3. Niveau van het dak.

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

4. en verder

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

Bijzonder gebruiksrecht nummer 3 in het ondergronds garagecomplex REYNAERT (2.000/2.000sten)

De hierna beschreven zaken dienen tot het uitsluitend gebruik van de eigenaars van de autostaanplaatsen in de ondergrondse verdieping:

- de manouvreerruimten tussen de autostaanplaatsen;
- de inrit op het gelijkvloers naar de ondergrondse verdieping met poort;
- de ruimten voor verluchting, afvoer- en aanvoerleidingen

Bijzonder gebruiksrecht nummer 4.

De tuin gemerkt A op het plan aangeduid in geel omlijnd dient tot het uitsluitend genot en gebruik van de eigenaars van het appartement genaamd 'C0.06' op het gelijkvloers.

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEPASSING OP GEHEEL DE RESIDENTIE REYNAERT MET BETREKKING TOT DE INRIT, de UITRIT EN HET ONDERHOUD VAN DE ONDERGRONDSE GARAGES.

1. De in- en uitrit met helling naar de kelderverdieping met inrijpoort is gelegen in en onder residentie Reynaert West en Reynaert Oost en wordt gebruikt door het hierboven beschreven garagecomplex Reynaert.

Dienaangaande zal het herstel en onderhoud van deze in- en uitrit en de poort dienen gedragen en betaald te worden door het garagecomplex Reynaert, en dit door iedere autobox van de éénenvijftig autoboxen een gelijk deel of elk voor één/éénenvijftigste (1/51ste).

Een algemeen reglement voor dit gebruiksrecht zal door de vereniging van mede-eigenaars opgesteld worden.

2. enkel de mindervalide of tijdelijk mindervalide eigenaars en/of gebruikers van een garage in het garagecomplex Reynaert hebben een recht van doorgang en gebruik om via de ingangen van residentie Reynaert Oost en Reynaert West met de lift het garagecomplex Reynaert te bereiken.

3. indien de mogelijkheid bestaat een ondergronds garagecomplex op te trekken in de nabijheid van residentie Reynaert en welk ondergronds garagecomplex verbonden wordt met het ondergronds garagecomplex Reynaert, wordt hierbij reeds een erfdienstbaarheid toegestaan ten laste van geheel residentie Reynaert wat betreft de toegang tot dit ondergrondse garagecomplex, de eigenaars of gebruikers van dit nog op te richten garagecomplex zullen de in- en uitrit gelegen onder residentie Reynaert mogen gebruiken. Enkel de mindervalide of tijdelijk mindervalide eigenaars en/of gebruikers van dit nog op te richten garagecomplex zullen een recht van doorgang en gebruik hebben om via de ingangen van residentie Reynaert Oost en Reynaert West met de lift het garagecomplex Reynaert te bereiken.

De eigenaars van het mogelijk op te richten garagecomplex zullen bijdragen in het onderhoud en de kosten voor de poort en de in- en uitrit van het garagecomplex, in volgende verhouding: één op de som van de autoboxen in het garagecomplex Reynaert en het aantal bijkomende autoboxen in het nog op te richten garagecomplex. $(1 / (\text{totaal aantal autoboxen in garagecomplex Reynaert} + \text{de nog op te richten autoboxen}))$.

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEPASSING OP RESIDENTIE REYNAERT WEST, REYNAERT OOST EN HET GARAGECOMPLEX REYNAERT MET BETREKKING TOT DE METERLOKALEN VOOR GAS, WATER EN ELECTRICITEIT, DE RUIMTEN VOOR VUILCONTAINERS EN DE FIETSENSTALLING.

De meterlokalen, de ruimten voor vuilcontainers en de fietsenstalling dienstig voor residentie Reynaert West en Reynaert Oost zijn gelegen in de het garagecomplex Reynaert.

Dienaangaande hebben de gebruikers van de privaatieve kavels van residentie Reynaert West en Reynaert Oost steeds toegang tot deze meterlokale, ruimten voor vuilcontainers en fietsensstalling.

Een algemeen reglement voor dit gebruiksrecht zal door de vereniging van mede-eigenaars opgesteld worden.

Enkel de eigenaars en/of gebruikers van een appartement in residentie Reynaert West en Reynaert Oost zijn steeds gerechtigd de lift en de traphal te gebruiken tot de ondergrondse verdieping om op die manier hun garage, de fietsenstalling, de ruimte voor de vuilcontainers en de meterlokale te bereiken.

De eigenaars en/of gebruikers van een appartement in residentie Reynaert West en Reynaert Oost zijn steeds gerechtigd de in- en uitrit van het garagecomplex te gebruiken.

ALGEMENE ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de verdeling van het gebouw, ontstaan er erfdienstbaarheden en algemene gemeenschappen tussen alle onderscheiden kavels of bijzondere gemeenschappen tussen bepaalde kavels. Met toepassing van artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek overeenkomstig deze artikelen vloeien deze erfdienstbaarheden voort uit de aard en de indeling van het eigendom of van de samenstellende elementen, uit de bestemming van de huisvader gegeven aan deze goederen en aan de samenstellende kavels. Deze erfdienstbaarheden en gemeenschappen betreffen ondermeer:

-de leidingen, buizen, schachten en kokers, zowel horizontaal als vertikaal, bestemd: voor de aanvoer of afvoer van water; voor de bekabeling allerhande zoals electriciteit en parlofoon; voor de verluchting; voor de aansluiting op het net inzake electriciteit, gas, water, teledistributie, telefoon en dergelijke.

-de open ruimten, overlopen, hallen, doorgangen en gangen die toegang verlenen tot de onderscheiden privaatieve kavels;

-de licht- en luchtscheppingen en/of zichten uitgevend op privaatieve of gemeenschappelijke ruimten.

Zij vormen erfdienstbaarheden in zover zij werden tot stand gebracht door of in opdracht van de eigenaars en/of medeëigenaars en op voorwaarde dat ze beantwoorden aan de aard van het gebouw en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

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

Artikel 12: Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door hun huidig reglement van medeëigendom en door de wet.

Artikel 13: Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 14: Uitzicht van privatieve kavels.

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

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

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

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

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

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de glasgordijnen, die wit en doorschijnen moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame is slechts toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel, voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kunnen storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

Artikel 15: Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken. De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

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

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

Artikel 16: Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn

slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De kavels op het gelijkvloers zijn eveneens bestemd voor commerciële doeleinden.

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

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

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

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

Artikel 17: Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 18: Verhuring.

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

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen

dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

Zolang de wet Appartementenrecht niet in werking is getreden, moet van de bewoner ook de uitdrukkelijke verbintenis worden gevraagd om de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het huishoudelijk reglement na te leven.

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

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

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

Artikel 19: Toezicht.

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

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

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

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

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

Artikel 20: Algemene interpretatiemaatregel.

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

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

Artikel 21: Toepassing van deze regel.

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

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

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

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

Artikel 22: Nutsvoorzieningen.

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

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de medeëigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen,

een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut ; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

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

Centrale verwarming.

De centrale verwarming is individueel.

Om het de bouwheer toe te laten in de winterperiode het gebouw tijdig af te werken zal er mogelijk dienen verwarmd te worden. Het verbruik van verwarming en van droogstoken valt ten laste van de eigenaars-kopers.

Televisie en radiodistributie-telecommunicatie:

Indien kabeldistributie aanwezig is zal de vooraanleg van de kabeldistributie en telecommunicatie door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal de aansluitingskosten en de desbetreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, uitbreidingen aan het net, enz.

Gas en elektriciteit:

De vooraanleg voor elektriciteits- en eventueel ook gasvoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen.

De verbruikskosten van elektriciteit en eventueel gas, zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privaatieve kavel gedragen worden.

Water-riolering

1. De vooraanleg voor watervoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op het net de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen.

De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privaatieve kavel gedragen worden.

De kosten van aansluiting van de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn ten laste van de kopers.

Contracten:

De bouwheer behoudt zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars, contracten af te sluiten met het oog op

de levering aan het gebouw van water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de bouwheer teneinde:

- alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten.

- met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht.

De aangestelde van deze gemeente, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water.

-De vergoedingen en premies die de bouwheer door het afsluiten van deze contracten zou kunnen bekomen, komen uitsluitend hem ten goede.

Brandvoorzorgsmaatregelen:

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het aannemingscontract.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de verkrijgers vallen van de appartementen en andere privaatieve elementen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 23: Postinterventiedossier.

Het postinterventiedossier aangaande de bouwwerken zal overhandigd worden aan de syndicus.

Artikel 24: Antenne, ontvangers en airconditioning.

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

Toestellen voor air-conditioning zullen eveneens enkel kunnen geplaatst worden dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en mogen de standing van het gebouw niet schaden.

Artikel 25: Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring

of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 26: Initiatiefrecht van de medeëigenaars.

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

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

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

Artikel 27: Schade door de medeëigenaars veroorzaakt.

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

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

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

Artikel 28: Opsomming.

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

1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken ;
2. de schadevergoeding door de gemeenschap op vereniging verschuldigd;
3. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd;
4. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars ingespannen;

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

6. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 29: Bijdrage in deze lasten.

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

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

Artikel 30: Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel.

Alle lasten zullen door alle medeëigenaars van het gebouw worden gedragen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal duizend aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De onkosten van de gemeenschap zullen door de kopers gedragen worden vanaf de voorlopige oplevering en zullen niet ten laste kunnen gelegd worden van de grondeigenaar of bouwheer, zolang het gebouw niet volledig is afgewerkt of deze door hen in huur zou gegeven worden. Aldus zal noch de grondeigenaar, noch de bouwheer kunnen uitgenodigd worden om bij te dragen of een provisie te betalen voor een werk- of reservekapitaal met betrekking tot nog niet opgeleverde en/of verkochte privatieve kavels.

2. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen gedragen worden door de medeëigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de medeëigendom.

Artikel 31: Werk- en reservekapitaal.

1. Werkkapitaal.

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de medeëigenaars betaalde voorschotten en provisies die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de

gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van medeëigenaars. Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is door de algemene vergadering. De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

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

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte staanplaatsen betaalt de bouwheer geen provisie.

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

2. Reservekapitaal.

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

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd. Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 32: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 33: Overdracht van een kavel.

Onbetaalde kosten.

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

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

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

4° het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed.

5° het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal. Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld, evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

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

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

Werkkapitaal.

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

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

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

Reservekapitaal.

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

Artikel 34: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

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

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

Artikel 35: Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het

gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

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

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

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

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

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

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

Artikel 36: Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

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

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de medeëigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der medeëigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 37: Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen medeëigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw. Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftenzeventig procent van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen medeëigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de

beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 38: Omschrijving.

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

Artikel 39: Bevoegdheid.

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

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

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 40: Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 41: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

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

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

Artikel 42: Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

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

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

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

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

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

Artikel 43: Samenstelling algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 44: Quorum.

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

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

vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 45: Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 46: Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 47: Meerderheidsvereisten.

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

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

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen :

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

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

c) 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;

De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfden van de stemmen:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der medeëigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 48: Notulen van de algemene vergaderingen.

Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

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

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

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

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

Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis gebracht door

degene die het recht of de toelating verleent; hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

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

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

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

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

Artikel 49: Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer daaromtrent

Afdeling 5 : De syndicus.

Artikel 50: Algemene opdracht.

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

Artikel 51: Benoeming.

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

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

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

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

Bekendmaking.

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

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 aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van medeëigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

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

Als syndicus wordt bij deze aangesteld Immo Bureau, Leopold II-laan 35, te 9100 Sint-Niklaas.

Artikel 52: Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten, het vragen en op eigen initiatief van de syndicus telkens als er dringend in het belang van de medeëigendom een beslissing moet worden getroffen.

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten ;

3° de beslissingen van de algemene vergaderingen uit te voeren of te laten uitvoeren ;

4° de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten ;

5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen ;

6° waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan.

7° het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren ;

8° aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen ;

9° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in rechte op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen ;

10° namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

11° de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheids-voorschriften, aan te passen, of de statuten in overeen-stemming daarmee te brengen;

12° aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan;

13° in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 53: Bevoegdheid.

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

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

Artikel 54: Aansprakelijkheid.

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

Artikel 55: Vergoeding.

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

Artikel 56: Raad van beheer.

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

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

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

Afdeling 6.- Huishoudelijk Reglement.

Artikel 57: Vaststelling Huishoudelijk Reglement.

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

De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 58: Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

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

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

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

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

Afdeling 7.-Algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 59 - Opsomming van de algemene verkoopsvoorwaarden.

1. Er bestaan ten overstaan van de verkoper geen actieve solidariteit tussen de verschillende kopers der kavels. Zij zullen in geen enkele omstandigheid tegen de verkoper

een gemeenschappelijke actie kunnen voeren voor betwistingen in verband met de privatieve delen, door de verschillende kopers aangekocht.

2. De plans voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. Evenals de verkoper mag hij, tijdens de opbouw, aan plans en lastenboek wijzigingen brengen die noodzakelijke zijn of nuttig voor de uitvoering van het werk overeenkomstig de regels van de kunst, esthetiek van de eisen van de bevoegde overheden. Het is evenwel verstaan dat de waarde en de kwaliteit van de bouwwerken dienen te worden geëerbiedigd. Zo heeft de verkoper onder andere het recht om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwillen van de natuur van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

3. De maten op de plans aangeduid zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen het metselwerk, bepleistering niet inbegrepen. Een verschil van vijf procent tussen plans en de uitvoering is toegelaten zonder dat dit tot enige schadevergoeding aanleiding kan geven. Een groter verschil kan aanleiding geven tot een verzoek om prijsaanpassing evenredig met het verschil tussen de op de plans voorziene oppervlakten, verminderd met de vijf procent tolerantie, en de toestand door de uitvoering geschapen.

4. De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en verkoper mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van de aangestelde aannemer, enzovoort.

Indien de koper uitdrukkelijk aan de verkoper vraagt om de kavel droog te stoken, dan zullen deze kosten ten laste vallen van de koper, zelfs indien dit droogstoken gebeurt voor de voorlopige oplevering. De aansluitingskosten van de privatieve nutsleidingen maken nooit deel uit van de verkoopprijs en zullen steeds afzonderlijk worden aangerekend aan de koper.

5. Indien door de koper, met instemming van de verkoper, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de verkoper aangestelde

onderaannemers en leveranciers, dan moet met het hierna volgende rekeningen worden gehouden:

-goederen, materialen en materieel die de door de koper aangeduide vreemde onderaannemer nodig zou hebben, moeten door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de verkoper noch verplichtingen om de ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

-voor al deze zaken staat de koper, als opdrachtgever van deze vreemde onderaannemer, hoofdelijk met de onderaannemer verantwoordelijk ten overstaan van de verkoper en/of de gemeenschap der eigenaars van het gebouw voor alle beschadigingen aan bestaande gebouwen en reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortspruiten. Dit houdt in dat de koper alle kosten zal moeten vergoeden die niet, of onvoldoende, zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide onderaannemer wegens insolventabiliteit, faling, onvoldoende verzekering enzovoort.

-de verkoper draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.

- aanvang van de door de vreemde onderaannemer uit te voeren werkzaamheden houdt goedkeuring in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. Eventuele opmerkingen van de vreemde onderaannemer moeten door tussenkomst van de koper voorafgaandelijk, schriftelijk aan de verkoper worden kenbaar gemaakt.

6. De koper moet de verkoper in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de verkoper tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekocht privaatieve kavel.

7. De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privaatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stevigheid van de constructie niet wordt aangetast; Deze wijzigingen worden gratis uitgevoerd indien zij ook voor de verkoper geen bijkomende kosten meebrengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na de verzending ervan door de verkoper, behoorlijk voor akkoord ondertekend

dient te worden teruggezonden. Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

8. Het is de koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijk toestemming van de verkoper en in diens aanwezigheid. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gebouw zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders. De koper dient zich, in voorkomend geval, rechtstreeks naar de door hem aangekochte kavel te begeven. Rondlopen in andere eigendommen of kavels is ten strengste verboden.

9. De koper moet stipt de fracties van de prijs betalen op de tijdstippen en volgens de modaliteiten in de verkoopsovereenkomst voorzien. De laatste schijf als ook de verrekening van de meer- en minwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, en alle eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen dienen in elk geval voldaan te zijn voor de inbezitneming.

10. De vragen om betaling mogen door de verkoper veertien dagen voor het tijdstip, voorzien voor de eisbaarheid, verzonden worden. Kleine werken in verband met een constructiestadium kunnen de eisbaarheid der overeenkomstige betalingsschijf niet in de weg staan. De betaling der facturen moet door de verkoper uitgevoerd worden uiterlijk binnen de vijftien dagen na factuurdatum in goede gangbare speciën in handen en tegen kwijting van de verkoper of door overschrijving ervan op zijn bankrekening.

Afdeling 8.- Diverse slotbepalingen.

Artikel 60: Keuze van woonplaats.

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze medeëigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 61: Kosten.

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

ALGEMENE OPMERKING.

Onderhavige statuutakte 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 gelijk 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 voortspuiten, ter volledige ontlasting van de comparanten.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen ener ambtshalve inschrijving tijdens de overschrijving dezer.

BEVESTIGING IDENTITEIT

a) Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaart.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris de juistheid van de naam, de voornamen, de datum en plaats van geboorte van partijen aan de hand van, het rijksregister voor de partijen waarvan het rijksregisternummer is vermeld, aan de hand van het trouwboekje voor de gehuwde partijen en voor de overigen op basis van het uittreksel uit hun geboorteakte.

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

c) voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, oprichting, zetel, datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

Organieke Wet Notariaat - Informatieplicht

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1, alinea 2 en 3 van de Organieke Wet

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

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

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

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Kruibeke-Rupelmonde.

Datum als boven.

En na voorlezing hebben de comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, met ons notarissen getekend.

(getekend) volgen de handtekens.

Geregistreerd tweeëndertig bladen twee verzendingen te Beveren, Registratie de zevenentwintigste augustus tweeduizend en zeven. Boek 435 blad 41 vak 7. Ontvangen: vijftientwintig euro (€ 25,00).Vr.De Ontvanger (getekend) De eerstaanwezende inspecteur a.i. bij een fiscaal bestuur DE SMIT G.

Aangehechte stukken: