

**STATUTEN VAN DE RESIDENTIE OMNIA**  
**TE Middelkerke, Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7-9**  
**HET JAAR TWEE DUIZEND EN TWEEËNTWINTIG**  
**OP vijftwintig januari.**

Te Knokke-Heist, op het kantoor.

Voor Meester **Thomas Dusselier**, notaris te Knokke-Heist

**ZIJN VERSCHENEN**

**THE ENGINE ROOM** naamloze vennootschap, met zetel te 2970 Schilde ('s Gravenwezel), Wijngemsteenweg 22/1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen, afdeling Antwerpen onder het nummer BE 0474.822.027, opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 3 mei 2001, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 mei 2001 onder nummer 20010530-64, waarvan de statuten sindsdien meermaals gewijzigd werden en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 4 februari 2014, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 februari 2014 onder nummer 0045734.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door twee bestuurders:

- de heer KLAPS Johan Michel Marie Willy, geboren te Maaseik op 19 augustus 1970, wonende te 2600 Berchem, Ruytenburgstraat 12;
- de heer VAN DE VELDE Robert, geboren op 14 februari 1967, wonend te 2600 Berchem, Grote Steenweg 455.

Beiden in deze hoedanigheid benoemd bij de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 31 maart 2020, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 april 2020 onder nummer 0050676.

Hierna genoemd "de eigenaar van de grond en/of de eigenaars van de grond.

**BOUW & PROMOTIE OMNIA**, Naamloze vennootschap te 2970 's Gravenwezel, Wijnegemsteenweg 22 bus 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Antwerpen, afdeling Antwerpen onder het nummer RPR 0779.364.118

opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Thomas Dusselier op 24 december 2021, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 28 december 2021 onder nummer 0378916 en waarvan de statuten sindsdien niet meer gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig haar statuten door twee bestuurders:

- de heer Robert VAN DE VELDE voornoemd
- de heer KLAPS Johan voornoemd

Beiden benoemd tot deze functie ingevolge beslissing van de algemene vergadering gehouden onmiddellijk na de oprichting.

Hierna genoemd "de eigenaar van de constructies" en/of "de eigenaars van de constructies".

Hierna samen te noemen "**de comparante en/of comparanten**".

**I. - VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

Comparant is eigenaar van volgend onroerend goed :

**GEMEENTE MIDDELKERKE -EERSTE AFDELING:**

Een garage op en met grond gelegen aan de Leopoldlaan 41, gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 180V89 P0000 met een oppervlakte van 11 are 55 centiare.

**Oorsprong van eigendom**

Het goed was eigendom van FLANDERS INVESTEMENT COMPANY om het te hebben aangekocht van de NV SISSAU IMMOBILIEN te Middelkerke, ingevolge akte verleden voor notaris Anthony WITTESAELE en notaris Vincent VAN WALLEGHEM te Koksijde op 2 april 2015, overgeschreven op het destijds hypotheekkantoor van Brugge II met referte 62-T-08/04/2015-06255.

Het goed behoorde NV SISSAU IMMOBILIEN toe e om het te hebben gekocht voor de geheelheid in volle eigendom van de heer Georges OPSTAELE te Middelkerke ingevolge akte verleden voor notaris Luc DE FERM te Antwerpen (Merksem) met tussenkomst van notaris Ingrid EVENEPOEL te Ninove op 27 februari 2007, overgeschreven op het destijds tweede hypotheekkantoor van Brugge op 26 maart daarna met referte 62-T-26/03/2007-05128.

Dit goed behoorde de heer OPSTAELE Georges toe om het te hebben verkregen onder grotere oppervlakte uit de nalatenschappen van zijn beide ouders de heer OPSTAELE Joris en mevrouw BULTÉ Virginie. Deze waren gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris VAN CAILLIE te Oostende op 23 juni 1925.

Mevrouw BULTÉ Virginie is overleden op 16 april 1969. Haar nalatenschap verviel ingevolge gift tussen echtgenoten verleden voor notaris VAN CAILLIE, voormeld, op 10 mei 1933, voor de helft in volle eigendom en de helft in vruchtgebruik aan haar echtgenoot de heer OPSTAELE Joris, voornoemd en voor het overige aan haar zoon de heer OPSTAELE Georges.

De heer OPSTALE Joris is overleden op 26 juli 1976. Zijn nalatenschap verviel voor de geheelheid in volle eigendom volgens de wet toe aan zijn enige zoon de heer OPSTAELE Georges.

De echtgenoten OPSTAELE-BULTÉ, voornoemd, waren eigenaars van het kadastrale perceel 180 D85, waarvan het huidige perceel deel uitmaakt, voor een oppervlakte van 1.678m<sup>2</sup>, als volgt:

- Voor 1.051 m<sup>2</sup> ingevolge aankoop ervan gedaan bij akte verleden voor notaris VAN CAILLIE, voormeld, op 29 maart 1934
- Voor 574m<sup>2</sup>, persoonlijk aan de heer OPSTAELE Joris om dit voor zijn huwelijk in onverdeeldheid te hebben aangekocht met zijn zus mevrouw Adrienne OPSTAELE ingevolge akte verleden voor notaris REYNAERT te Middelkerke op 9 augustus 1924.

Mevrouw OPSTAELE Adrienne heeft ingevolge akte verleden voor notaris VAN CAILLIE, voornoemd, op 29 maart 1934 haar onverdeelde helft in volle eigendom afgestaan aan de heer OPSTAELE Joris.

- Voor 80m<sup>2</sup> toebehoren aan de heer OPSTALE Joris
  - o Deels uit erfenis van zijn vader de heer OPSTAELE Aimable, overleden te Oostende op 18 oktober 2018
  - o Deels uit akte schenking van zijn moeder mevrouw Leonie LECOT ingevolge akte verleden voor notaris MUYLLE te Middelkerke op 31 mei 1932
  - o Deels ingevolge afstand door Mevrouw OPSTAELE Adrienne ingevolge akte verleden voor notaris VAN CAILLIE, voornoemd, op 29 maart 1934

Er werd een basisakte verleden voor notaris Johan LAHAYE te Oostende op 9 juli 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brugge op 30 juli 1992 boek 7812 nummer 11 waarbij de heer OPSTAELE Georges een deel van voormeld kadastraal perceel 180D85 met een oppervlakte van 155 m<sup>2</sup> geplaatst onder het stelsel van de mede-eigendom samen met de vennootschap SISSAU IMMOBILIEN, welke optrad als eigenaar van de constructies.

Ingevolge akte verleden voor notaris Johan LAHAYE, voornoemd, op 22 december 1995 heeft de heer OPSTAELE Georges, een deel van voormeld perceel 180 D85 met een oppervlakte van 368 m<sup>2</sup> verkocht aan de vennootschap SISSAU

IMMOBILIEN. Bijgevolg was de heer OPSTAELE Georges alsdan nog eigenaar van het perceel met resterende oppervlakte van 1.155m<sup>2</sup>.

Ingevolge akte verleden voor notaris Thomas Dusselier, notaris te Knokke-Heist en notaris Edgard Van Oudenhove, notaris te Haaltert op datum van 16 december 2021 heeft de vennootschap FLANDERS INVESTEMENT COMPANY, voormeld, dit goed verkocht aan de vennootschap THE ENGINGE ROOM, akte overgeschreven op het kantoor van rechtszekerheid van Oostende met referte 62-T-21/12/2021-26120.

### **OPSTALRECHT - TOESTEMMING TOT BOUWEN**

De grondeigenaar verklaart bij deze toestemming te geven aan de promotor, die aanvaardt, om op zijn hiervoor beschreven percelen grond een onroerend complex op te richten, zoals hierna bepaald, onder de naam "RESIDENTIE OMNIA". In aansluiting met deze toestemming tot bouwen verklaart de grondeigenaar bij deze te verzaken in voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het recht van natrekking van het onroerend complex op voormelde percelen grond, dat hem toekomt overeenkomstig de artikelen 3.55 en 3.8§2 van het Burgerlijk Wetboek, en dit zonder enige tegenprestatie of enige prijs, op de constructies, beplantingen en alle hoegenaamde werken, die de promotor zinnens is uit te voeren op zelfde grond, en hij verklaart zijn machtiging te verlenen, er alle door hem goedgevonden gebouwen op te richten en ondermeer een appartementencomplex, onderworpen aan het regime van mede-eigendom en dat eigendom zal zijn of blijven van de promotor, of van derde personen die hij wil aanduiden.

De grondeigenaar geeft toelating aan de promotor, die aanvaardt, om geheel of ten dele, aan het gehele of gedeeltelijke genot der rechten hem hier verleend, te verzaken ten voordele van welkdanige personen zijner keus en namelijk ten voordele van de toekomstige bouwers of kopers van privatieve lokalen in huidig complex; er wordt bepaald dat de bedingen, speciale voorwaarden en erfdienstbaarheden, die de grond waarvan sprake bezwaren, alsook alle wettelijke beschikkingen of reglementen, reeds uitgevaardigd of nog uit te vaardigen terzake, zullen geëerbiedigd worden. Alle belastingen, taksen en aanslagen van welke aard ook, waartoe de gezegde bouwwerken aanleiding zullen geven, zullen uitsluitend ten laste zijn van de eigenaar(s) dezer bouwwerken.

De hier gegeven toelating tot bouwen verbindt geenszins de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, wat de voorgenomen bouwwerken betreft; deze verantwoordelijkheid blijft voor risico en gevaar van de promotor, die alle betwistingen die zouden kunnen ontspruiten naar aanleiding van deze bouwwerken zal moeten beslechten, zonder zijn tussenkomst. De promotor zal ook alle veroordelingen moeten ondergaan die zouden kunnen uitgesproken worden, zelfs wanneer deze veroordelingen zouden uitgesproken worden ten laste van de grondeigenaar, en om reden van deze hoedanigheid.

Het feit dat de promotor voor zijn persoonlijke rekening of voor rekening van derden handelt, of dat hij al dan niet verzaakt, zoals hij ertoe hierboven werd gemachtigd, ten voordele van wie dan ook, aan het geheel of een gedeelte van de rechten, die hem toegestaan zijn, zal geen schuldvernieuwing uitmaken en de promotor niet ontslaan van zijn verplichtingen tegenover de grondeigenaar. De promotor zal solidair en onverdeelbaar gehouden zijn met de derde persoon waarvan sprake.

Deze overeenkomst is door de partijen niet bedoeld als een oppervlaktepacht en kan bijgevolg niet beschouwd worden als een gewone tijdelijke vergunning.

De verzaking aan het recht van natrekking wordt verleend voor een periode van vijf jaar vanaf heden, behoudens tijdige minnelijke verlenging tussen partijen overeen te komen.

Bij overdracht van een privatieve kavel zal tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde gedeelten en in het opstalrecht, ook door grondeigenaar het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht overgedragen worden. Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten automatisch

een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten en vervalt het opstalrecht door vermenging.

De promotor is namelijk voornemens al of een deel van de privatieven te vervreemden in de loop of na de beëindiging der bouwwerken; doch de verkoopsovereenkomsten zullen behoudens andersluidende overeenkomst steeds als voorwerp hebben het privatief volledig afgewerkt. Anderzijds verbindt de grondeigenaar zich hierbij uitdrukkelijk te zullen tussenkomen in de notariële akten, telkens als de promotor een privatief in opbouw of volledig afgewerkt, zal vervreemden, en verbindt zich dan ook, telkens zoveel aandelen in de grond, welke ieder vervreemd privatief zal omvatten, te vervreemden en over te dragen. Omwille van de noodzakelijkheid van de eenheid in de opvatting en uitvoering zal alleen de promotor het recht hebben al de privatieve kavels evenals alle gemene delen te bouwen of laten bouwen door de personen door hem aan te duiden en dit volgens de hieraan gehechte bouwplannen. Deze werken zullen gedaan worden ofwel voor rekening van de promotor zelf, ofwel voor rekening van de verkrijgers van een onverdeeld aandeel in de grond van een te bouwen of een in aanbouw zijnd privatief. Iedere verkrijger zal, voor zoveel als nodig, geacht worden te dien einde onherroepelijke volmacht aan de promotor te hebben gegeven.

Ingeval van faillissement, gerechtelijk faillissement, faillissement voorkomend akkoord, kennelijk onvermogen of voortijdige ontbinding van de vennootschap wegens aanzienlijk verlies van een gedeelte van het kapitaal van opstalhouder, zal het recht van opstal van rechtswege vervallen zonder dat er enige vergoeding te betalen is door opstalgever.

Het opstalrecht geschiedt zonder vergoeding. Op geen enkel ogenblik zal de grondeigenaar gehouden zijn tot enige vergoeding voor werken, gebouwen en opstand, en zal de promotor derhalve over geen recht van terughouding beschikken.

Alle belastingen van welke aard ook, geheven of te heffen op de gronden en op de bouwwerken zijn ten laste van opstalhouder tijdens de duur van het opstalrecht.

De bouwwerken die opstalhouder op voorschreven grond opricht moeten verzekerd zijn tegen brandrisico's op zijn kosten en ter benaerstiging van opstalgever, die het recht heeft zijn voorschotten uit dien hoofde van opstalhouder terug te vorderen.

Voor de regeling van hun wederzijdse rechten bij het verstrijken van het opstalrecht, verwijzen partijen naar de bijzondere overeenkomst die terzake tussen partijen is gesloten, en welke zij mij notaris ontslaan alhier over te nemen.

Opstalgever verklaart dat voorschreven goed vrij, zuiver en onbezwaard is van alle grondpandrechtelijke beletsels.

## HOOFDSTUK 1 - VESTIGING MEDE-EIGENDOM

De comparante heeft mij, notaris, verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouw dat de naam "**Residentie OMNIA**" zal dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien in het Oud Burgerlijk Wetboek bij artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van 8 juli 1924), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van 30 juni 1994 betreffende de gedwongen mede-eigendom, zoals tevens gewijzigd door de wet van 2 juni 2010, in werking getreden op 1 september 2010 en zoals gewijzigd door de wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenregeling, in werking getreden op 1 januari 2019 en op heden zoals voorzien in de artikel 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (inwerkingtreding 1 september 2021).

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

## HOOFDSTUK 2 - RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid, na de overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het kantoor rechtszekerheid, en vanaf de overdracht van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars van de residentie Omnia te **Middelkerke, Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7-9**".

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermeldt het ondernemingsnummer van die vereniging.

## HOOFDSTUK 3 - AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparante heeft mij, notaris, volgende documenten overhandigd, die aan deze akte zullen gehecht blijven.

- 1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de omgevingsvergunning/bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en schepenen van de Gemeente Middelkerke op datum van 18 mei 2021 met referte 2021/28.

De vergunning vermeldt volgende bijzondere voorwaarden:

*Volgende voorwaarden worden opgelegd: Bij stedenbouwkundige aanvragen • In functie van de toekomstige bestemming van de 2 handelszaken en de eventueel gebruikte toestellen dient in een latere fase een nieuwe omgevingsaanvraag te worden ingediend met de van toepassing zijnde Vlareem-rubrieken. • Wanneer de 2 handelszaken in een latere fase worden samengevoegd én het betreft een kleinhandelsactiviteit van meer dan 400m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, dan dient een nieuwe omgevingsaanvraag te worden ingediend. • Verwijzend naar artikel 118bis – 16 van de Algemene Politieverordening (APV) dienen de aansluitingen van regenwater te gebeuren op het (privaat) rioolstelsel en mogen ze niet meer in het trottoir ingewerkt worden. Evenmin is het lozen van regenwater op het trottoir toegelaten, de zogenaamde “waterspuwers” van terrassen of voorgeveluitbouwen, waardoor ook dit regenwater dient te worden afgevoerd via het (privaat) rioolstelsel. • De voorwaarden in het advies van de Brandweer Middelkerke dd. 04/05/2021 dienen te worden nageleefd:*

*De opendraaiende zichtschermen tussen de verschillende terrassen op de eerste en tweede verdieping zijn absoluut noodzakelijk om het gebouw te kunnen evacueren. Daartoe moeten deze schermen vlot kunnen opendraaien en dit in beide richtingen. Deze schermen moeten ten allen tijde door elke persoon (bewoners, gast, minder mobiele personen, brandweerlui, ...) geopend kunnen en dit zonder het gebruik te maken van een sleutel of ander voorwerp. Er mogen geen voorwerpen gestapeld worden op de terrassen die de evacuatie kunnen hinderen. Op deze manier kan elke persoon een punt in de gevel bereiken die bereikbaar is voor de ladderwagen van de brandweer. Het is de taak van de eigenaars van de appartementen om de nodige instructies te verschaffen aan de gebruikers van de voormelde appartementen zodoende deze personen op de hoogte zijn van bovenstaande principes én om toe te zien op de naleving hiervan. Er wordt sterk aanbevolen om dit op te nemen in het reglement van mede-eigendom. Daarnaast wordt volgende informatie ter beschikking gesteld in het gebouw: 1. instructies in geval van brand, minstens opgesteld in het Nederlands, het Frans, het Duits en het Engels. De instructies vermelden ook het verbod om de eventuele liften te gebruiken in geval van brand; 2. een vereenvoudigd samenvattend plan met aanduiding waar elk appartement zich bevindt ten opzichte van de evacuatiewegen en -mogelijkheden en de brandvoorzieningen; 3. het internationale noodnummer 112; 4. bij*

de hoofdingangen die toegang geven tot de trappenhuizen: vereenvoudigde samenvattende plannen van de volledige inrichting, die per verdieping minstens de volgende gegevens bevatten: • de bestemming van alle lokalen, inclusief de nummering van de appartementen, alle evacuatiewegen en de evacuatiemogelijkheden van alle appartementen; • alle brandvoorzieningen zoals, als ze aanwezig zijn, een brandweerkuis, een branddetectiecentrale, de bediening van de ventilatieopening van het trappenhuis, het bedieningsbord van het ventilatiesysteem en de brandbestrijdingsmiddelen; • alle lokalen met bijzonder risico, zoals, als ze aanwezig zijn, een stookplaats, een hoogspanningsinstallatie en de opslagplaatsen; • de locatie van alle afsluiters die het mogelijk maken het gebouw van alle energie- en watertoevoer af te sluiten; 5. op een duidelijk zichtbare plaats nabij de toegang tot elke verdieping: een vereenvoudigd samenvattend plan van de verdieping met vermelding van de situering van de locaties, vermeld in punt 4. - Voor wat betreft de handelszaken: automatische schuifdeuren te voorzien van antipaniekfunctie. Automatische schuifdeuren mogen enkel als nooduitgang (= uitgang die nodig is om te vluchten en meetelt voor de bepaling van de bezetting van een lokaal) indien voorzien van antipaniekfunctie waarbij deze schuifdeuren bij lichte druk opendraaien in vluchtzin. - De conformiteitsattesten inzake doorvoeringen door wanden moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden. Indien een algemene branddetectie-installatie verplicht is, zijn de brandwerende kleppen op de grenzen van de compartimenten van het bedieningstype B. Voor meer details, zie artikel 6.7.4. - De -1 van de parkeergarage (troggewelven) dient R120 te hebben. Volgens de architect (telefoongesprek 6 mei 2021 met Hans Demyttenaere) wordt boven de troggewelven een nieuwe betonplaat gegoten. De troggewelven zouden hieraan opgehangen worden waardoor de nodige brandweerstand zou bekomen worden. De conformiteitsattesten moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden. - De conformiteitsattesten inzake verticale wanden en binnendeuren moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden. - De conformiteitsattesten inzake plafonds en verlaagde plafonds moeten bij controle aan de brandweer overhandigd worden. - Het rookluik moet met de handbediening ook kunnen gesloten worden. Bij uitval van de normale energievoorziening moet de werking worden overgenomen door een autonome van de buizen onder ronde afdekplaat van de brandstoftanks mag niet worden verwijderd. - Leg de diverse uitvoeringstechnische aspecten in werffase voor aan de erfgoedconsulent, d.m.v. stalen, proefvylakken e.d. Hiervoor verwijzen we naar het goedgekeurd technisch bestek voor de restauratieve werken. - Werk -tenzij anders vermeld in het restauratiedossier- het metaal van de industriële elementen in het interieur af met een kleurloze verf o.b.v. lijnzaadolie. - Leg de technische detailtekeningen en het eindkleur van de branddeuren van de private bergingen in de kelder voor ter goedkeuring aan de erfgoedconsulent. Het eindkleur past zich in de kelder en de historische ondergrondse parking in. - Behoud in de kelder van de te verwijderen parkeerboxen het oorspronkelijke baksteenmetselwerk in de vloer als visuele belijning en referentie naar deze oorspronkelijke scheidingsmuurtjes. - Gebruik bij de restauratie van de reclamemuurschilderingen het vooronderzoek van Vanhoutte als vertrekpunt. - Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig. • De voorwaarden in het advies van de ASTRID veiligheidscommissie dd. 09/02/2021 dienen te worden nageleefd: - Gezien de mogelijke gelijktijdige publieke toegankelijkheid in de commerciële gelijkvloers het criterium van 150 personen overschrijdt, dient er in-doordekking aanwezig te zijn in de commerciële ruimtes.

2) Plannen opgemaakt door het architectenbureau MYTH ARCHITECTS te Knokke-Heist

en goedgekeurd als voorzeggd.

3) Plannen opgesteld door landmeterskantoor DRDS, landmeter Willy DE ROUCK te Aalter op datum van 27 oktober 2021

Deze plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 35011/10523 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen zullen - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3<sup>e</sup> lid, 2<sup>o</sup> W.Reg. en van artikel 1, 4<sup>e</sup> lid Hypotheekwet

4) de met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Vierde blad

## HOOFDSTUK 4 - POSTINTERVENTIEDOSSIER - ROOKMELDERS

### 1. Postinterventiedossier

De notaris wijst op de verplichtingen opgenomen in het koninklijk besluit van 22 maart 2006 tot wijziging van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

Artikel 49bis luidt als volgt : *“In de gevallen van bouwwerken of groepen van bouwwerken waarop de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn, kunnen de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, aan de syndicus toevertrouwen. De beslissing dienaangaande wordt opgenomen in de statuten wanneer de statuten voor de eerste maal zijn vastgesteld na 30 april 2006. Wanneer de statuten vóór of op deze datum zijn vastgesteld, wordt de beslissing opgetekend in het proces-verbaal van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en nadien in de statuten overgeschreven, naar aanleiding van de eerstvolgende statutenwijziging om andere redenen.*

*Bij toepassing van het eerste lid, bevindt het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaatieve delen.”*

De comparant heeft een veiligheidscoördinator aangesteld die gelast werd met het opmaken van het postinterventiedossier voor de privaatieve en de gemeenschappelijke delen.

### 2. Rookmelders

Ondergetekende notaris heeft comparanten gewezen op het Decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

### 3. Blusapparaten

De blusapparaten worden geplaatst volgens op aanwijzing en volgens de normen door de brandweer van de gemeente opgelegd, dit op kosten van de bouwheer.

### 4. Energieprestatie

Het EPC is een energierapport dat aangeeft hoe energiezuinig een privaatief is. Het

energieprestatiecertificaat bij bouw is gekoppeld aan de EPB-aangifte. EPB staat voor energieprestatie en binnenklimaat. De promotor heeft voor de aanvang van de werken een verslaggever aangesteld. De verslaggever heeft een startverklaring naar het Vlaams Energieagentschap opgestuurd met volgende mededelingen :

-datum van de aanvang van de werken;

-het overzicht van de prestaties inzake EPB eisen die voor het gebouw worden nagestreefd.

De promotor verplicht er zich toe uiterlijk 6 maanden na de ingebruikname van het gebouw een EPB aangifte in te dienen bij het Vlaams Energieagentschap waaruit blijkt dat de EPB eisen daadwerkelijk zijn behaald. De geldigheidsduur bedraagt 10 jaar vanaf de ingebruikname van het gebouw. De aangifteplichtige houdt gedurende 10 jaar een papieren afdruk van de EPB-aangifte, de bijhorende plannen en bijlagen bij.

## **HOOFDSTUK 5 - WIJZIGING DER PLANNEN**

De comparanten in deze akte hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt.

De comparanten in deze akte dragen de kosten voor deze wijziging.

De comparanten in deze akte zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

## **HOOFDSTUK 6 - ELEKTRICITEITSCABINE - WATERBEDELING**

Indien de verdelingsmaatschappij van elektriciteit de installatie zou vorderen, in de gebouwen of op de terreinen, van een verdelingspunt, of transformatie-apparatuur van elektriciteit, wordt door de verkrijgers aan de promotor hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen.

Wat betreft de aansluiting op de openbare waterbedeling staat het de promotor vrij hetzij één of meerdere hoofdtellers hetzij een individuele teller te laten plaatsen per privaat. Indien één of meerdere hoofdtellers geplaatst worden waarop aldus meerdere privatieven aangesloten zijn, zal zoveel maal de vergoeding voor minimumverbruik in rekening gebracht worden als er privatieven door bediend zijn. De kosten van deze samengevoegde vergoedingen zijn dan ten laste van de collectiviteit van de betrokken privatieven en worden tussen hen verdeeld als algemene onkosten volgens de algemene principes der kostenverdeling zoals in huidige akte opgegeven. Het is nochtans zo dat alsdan de aangeslotenen solidair gehouden zijn tot de betaling van deze samengevoegde abonnementen en het eventueel oververbruik, wel verstaan zijnde dat het opmeten der meters, de inning en de betaling zal gebeuren door de syndicus optredend als gemachtigde van de betrokken mede-eigenaars. Indien individuele tellers geplaatst worden zal de huur van de meter, het jaarabonnement en het eventueel oververbruik volledig ten uitsluitende laste van de betrokken mede-eigenaar zijn.

## HOOFDSTUK 7 - ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van haar rechtsvoorgangers.

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

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden, en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparante en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

Comparanten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor alle mogelijke erfdiensbaarheden te vestigen ten laste van huidig complex, in voordeel van aanpalende eigendommen, waarvan zij thans of later eigenaar zouden zijn of worden; meer bepaald rechten van doorgang, uitweg en overgang, leidingen, dakdrup, zichten, enzovoort; en dit zonder dat de eigenaars van privatieven in huidig complex hiervoor enige vergoeding zullen kunnen eisen van wie dan ook (behoudens deelname in de kosten van onderhoud en herstelling).

## II. - BASISAKTE VAN HET GEBOUW

### HOOFDSTUK 1 - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw zal zich op volgend perceel grond bevinden:

#### **GEMEENTE MIDDELKERKE -EERSTE AFDELING:**

gelegen aan de Leopoldlaan 41, gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 180V89 P0000 met een oppervlakte van 11 are 55 centiare.

Algemeen gemeenschappelijke delen zijn gekend als volgt: 35011 B 180 Y 95 P0000

### HOOFDSTUK 2 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

#### **1 - Omschrijving begrip kavels**

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

#### **2 - Opsomming privatieve kavels**

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieve kavels.

### In de kelderverdieping

#### **Privatieve berging -01.01 (lot 47), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0027*

#### **Privatieve berging -01.02(lot 48), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0028*

**Privatieve berging - 01.03 (lot 49), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0029*

**Privatieve berging - 01.04 (lot 50), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0030*

**Privatieve berging - 01.05 (lot 51), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0031*

**Privatieve berging -01.06 (lot 52), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0032*

**Staanplaats -1.1 (lot 41), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De staanplaats zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

32/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0047*

**Staanplaats -1.2 (lot 42), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De staanplaats zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

33/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0048*

**Staanplaats -1.3 (lot 43), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De staanplaats zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

33/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0049*

**Staanplaats -1.4 (lot 44), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De staanplaats zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

32/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0050*  
**Staanplaats -1.5 (lot 45), bevattende:**

- a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*  
De staanplaats zelf
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

*33/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond*  
*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0051*

**Staanplaats -1.6 (lot 46), bevattende:**

- a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*  
De staanplaats zelf
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

*27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond*  
*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0052*

Zesde blad

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Op het gelijkvloers:</b> |
|-----------------------------|

**Staanplaats 0.1 (lot 24), bevattende:**

- a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*  
De staanplaats zelf
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

*42/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond*  
*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0035*

**Staanplaats 0.2 (lot 25), bevattende:**

- a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*  
De staanplaats zelf
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

*27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond*  
*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0036*

**Staanplaats 0.3 (lot 26), bevattende:**

- a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*  
De staanplaats zelf
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

*27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond*  
*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0037*

**Staanplaats 0.4 (lot 27), bevattende:**

- a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*  
De staanplaats zelf
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

*27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond*  
*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0038*

**Staanplaats 0.5 (lot 28), bevattende:**

- a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*  
De staanplaats zelf
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

*26/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond*  
*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0039*

**Staanplaats 0.6 (lot 29), bevattende:**

- a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*  
De staanplaats zelf
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

26/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond  
*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0040*

**Staanplaats 0.7 (lot 30), bevattende:**

a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*

De staanplaats zelf

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

27/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0041*

**Staanplaats 0.8 (lot 31), bevattende:**

a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*

De staanplaats zelf

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

29/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0042*

**Staanplaats 0.9 (lot 32), bevattende:**

a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*

De staanplaats zelf

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

29/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0043*

**Staanplaats 10 (lot 33), bevattende:**

a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*

De staanplaats zelf

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

29/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0044*

**Staanplaats 11 (lot 34), bevattende:**

a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*

De staanplaats zelf

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

28/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0045*

**Staanplaats 12 (lot 35), bevattende:**

a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*

De staanplaats zelf

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

42/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0046*

**Privatieve berging 00.01 (lot 36), bevattende:**

a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*

De berging zelf

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

13/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0022*

**Privatieve berging 00.02 (lot 37), bevattende:**

a) *In privatieve en exclusieve eigendom:*

De berging zelf

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

12/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0023*

**Privatieve berging 00.03 (lot 38), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

12/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0024*

**Privatieve berging 00.04 (lot 39), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

12/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0025*

**Privatieve berging 00.05 (lot 40), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De berging zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

29/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0026*

**Handelszaak Leopoldlaan 41 B en 41 bis (lot B) bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De handelszaak zelf met etalage alsook op de eerste verdieping de handelszaak met trap

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1.457/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0034*

**Handelszaak B, Leopoldlaan 41 A (lot 2) bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

De handelszaak zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1.089/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0033*

**Op de eerste verdieping:**

**Het appartement (LL)43/0101 (lot 11) bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, berging, keuken, woonkamer, slaapkamer 1 met douche, slaapkamer 2 met douche

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

407/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0016*

**Het appartement (LL)43/0102 (lot 10), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, keuken, woonkamer, privaat genot van terras, slaapkamer 1 met badkamer

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

212/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0017*

**Het appartement (LL)43/0103 (lot 9), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, keuken, woonkamer, privaatief genot van terras, slaapkamer 1 met douche, berging, privaatief genot van terras en daktuin

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

241/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0018*

**Het appartement (DBV) 9/0102 (lot 8), bevattende:**

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, keuken, woonkamer, privaatief genot van terras, slaapkamer 1 met douche, berging, privaatief genot van terras en daktuin

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

242/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0010*

**De studio (DBV) 9/0103 (lot 7) , bevattende:**

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:

Inkom/keuken, wc, berging, douche, woonkamer/slaapkamer, privaatief genot van terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

196/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0021*

**Het appartement (DVB) 9/0101 (lot 6), bevattende:**

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, berging, woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, privaatief genot van terras, privaatief genot van terras en daktuin

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

350/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0009*

**Het appartement (DVB) 7/0102 (lot 5), bevattende:**

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, berging, woonkamer, keuken, douchekamer, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, privaatief genot van terras, privaatief genot van terras en daktuin

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

409/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0002*

**De studio (DBV) 7/0103 (lot 4), bevattende:**

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:

Inkom/keuken, wc, berging, douche, woonkamer/slaapkamer, privaatief genot van terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

197/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0003*

**Het appartement (DBV) 7/0101 (lot 3), bevattende:**

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, berging, woonkamer, keuken, douchekamer, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, privaatief genot van terras, privaatief genot van terras en daktuin

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

411/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0001*

**Op de tweede verdieping:**

**Het appartement (LL)43/0201 (lot 19), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, keuken, woonkamer, berging, slaapkamer 1, badkamer, privaatief genot van terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

335/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0019*

**Het appartement (LL) 43/0202 (lot 18), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, keuken, woonkamer, berging, slaapkamer 1 met badkamer, privaatief genot van terrassen

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

222/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0020*

**Het appartement (DVB) 9/0202 (lot 17), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, keuken, woonkamer, berging, slaapkamer 1 met badkamer, privaatief genot van terrassen

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

222/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0012*

**De studio (DVB) 9/0203 (lot 16) bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom/keuken, wc, berging, badkamer, woonkamer/slaapkamer, privaatief genot van terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

182/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0013*

**Het appartement (DVB) 9/0201 (lot 15) bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, keuken, woonkamer, berging, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging, privaatief genot van terrassen

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

333/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0011*

**Het appartement (DVB) 07/0202 (lot 14), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, berging, woonkamer, keuken, douchekamer, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, privaatief genot van terrassen

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

383/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0005*

**De studio (DVB) 7/0203 (lot 13), bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom/keuken, wc, berging, douche, woonkamer/slaapkamer, privaatief genot van terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

182/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0006*

**Het appartement (DVB) 7/0201 (lot 12) bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom:

Inkom, wc, berging, woonkamer, keuken, douche, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, privaat genot van terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

387/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0004*

**Op de derde verdieping**

**Het appartement (DVB)9/0302 (lot 23) , bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom

Inkom, gang, keuken, woonkamer, slaapkamer 1 met badkamer, berging, wc, slaapkamer 2, douche, slaapkamer 3, privaat genot van terras

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

538/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0015*

**Het appartement (DVB) 9/0301 (lot 22) , bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom

Inkom, wc, berging, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, woonkamer, keuken, privaat genot van terrassen

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

400/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0014*

**Het appartement (DVB) 7/0302 (lot 21) bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom

Inkom, wc, berging, slaapkamer 1 met douche, slaapkamer 2, badkamer, slaapkamer 3, woonkamer, keuken, privaat genot van terrassen

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

427/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0008*

**Het appartement (DVB) 7/0301 (lot 20) , bevattende:**

a) In privatieve en exclusieve eigendom

Inkom, wc, berging, slaapkamer 1 met badkamer, slaapkamer 2 met badkamer, woonkamer, keuken, privaat genot van terrassen

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

389/10.000sten in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

*Nieuw gereserveerd perceelsidentificatienummer: 35011 B 180 Y 95 P0007*

**3 - Onderdelen van de privatieve kavels**

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:

**a) Binnen de kavel:**

- de vloeren, de 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 begrijpende 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, de deuren binnen de ka-

vels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden; De poorten van de garages zijn eveneens privaatief.

Het uitzicht en het schilderen van de inkomdeur van een appartement en van de garagepoorten behoort evenwel tot de bevoegdheid van de algemene vergadering zoals wordt vermeld onder het artikel 3 uitzicht van privatieve kavels

- de sanitaire installaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van parlo- of videofoon en deuropener; Het onderhoudscontract behoort evenwel tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars.
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

**b) Buiten de kavel:**

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlo- of videofoon;
  - de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
  - het exclusief **genot** van de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;
- Het behoort aldus tot de bevoegdheid van de vereniging van mede-eigenaars om de brievenbussen te laten herstellen of te vervangen. De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.

Negende blad

### **HOOFDSTUK 3 - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

#### **1 - Omschrijving begrip aandelen**

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

#### **2 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw**

##### Kelderverdieping:

Gemeenschappelijke fietsenberging, 2 traphallen met trappen, 2 liften met liftsas en liftkoker, berging technieken lift, driveway, inrit, ventilatiekoker, kokers, smeerput

##### Gelijkvloers:

bestaande/te behouden helling naar kelder 1, trap met traphallen, 3 liften met liftsas en liftkoker, nieuwe helling naar gelijkvloers, manoeuvreerruimte, inkom, sas, traphal met trappen (3x), traphal met trappen, brievenbussen en videofonie (3x), techniekenkoker handelsruimte

##### Eerste verdieping:

sas, traphal met trappen 3x, sassen lift met liftkoker 3x

##### Tweede verdieping:

sassen, 3 traphallen met trappen, 3 liften met liftsassen en liftkokers

##### Derde verdieping:

sassen, 2 traphallen met trappen, 2 liften met liftsassen en liftkokers

##### Niveau van het dak:

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

#### **3 - Gemeenschappelijke zaken**

**a) Zaken in onverdeeltheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.**

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeltheid toe aan alle mede-eigenaars

van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de rioleringen
- de af- en aanvoerleidingen voor water, gas, elektriciteit
- de riolen en afvoerbuizen
- de goten en putten
- de gangen tussen de kelders
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk
- de gemeenschappelijke inkom en/of hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- het dak met zijn bedekking
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte
- de installatie voor centrale verwarming, tenzij ieder privaat beschikt over een eigen centrale verwarming
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaat kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden
- de parlo- of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

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

**b) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.**

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

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel "Verdeling van de lasten".

**c) Gemeenschappelijke delen met uitsluitend genot**

Op bepaalde gemeenschappelijke delen wordt gratis een uitsluitend genotsrecht uitgeoefend, zoals onder andere op:

- balkons, terrassen en borstweringen;
- brievenbussen.

**Statuut van de terrassen en daktuinen**

*De ruwbouw van de balkons en terrassen en daktuinen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privaat delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht. Voor het privaat en uitsluitend genot dient er gekeken te worden naar de goedgekeurde plannen. Indien er een tegenstrijdigheid zou zijn tussen de plannen en de tekst van de basisakte dan hebben de goedgekeurde plannen voorrang. De dakterrassen zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van de residentie, met een erfdiensbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privaat delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appar-*

*tementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.*

#### **HOOFDSTUK 4 - BEPALING VAN DE AANDELEN – ARTIKEL 3.85 § 1**

De gemeenschappelijke delen worden onderverdeeld in **tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten)** toebedeeld aan de kavels. Voor de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt zoals hierboven vermeld opgenomen in deze akte.

### **III. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **HOOFDSTUK 1 – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS MET RECHTSPERSOONLIJKHEID**

##### **NAAM - DUUR - ZETEL - DOEL**

##### **Artikel 1 – Naam**

De vereniging draagt de benaming "**vereniging van mede-eigenaars Residentie Omnia**", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer.

##### **Artikel 2 - Duur**

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 3.97 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

##### **Artikel 3 - Zetel**

De zetel van de vereniging is gevestigd in het gebouw.

##### **Artikel 4 – Doel - vermogen**

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

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

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

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder .

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodieke ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking .

De vereniging moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdragen niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van

de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De bedragen, voortkomend van het werk- en reservekapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal. Al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

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

## **HOOFDSTUK 2 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN**

### **Inleiding**

Conform artikel 3.85 § 1 Burgerlijk Wetboek moet het reglement van mede-eigendom volgende punten bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van de lasten;

### **Overgangsregeling**

Daar de wijze van benoeming van de syndicus in het reglement van interne orde te pas komt en het reglement van interne orde principieel door de eerste algemene vergadering wordt opgesteld, wordt bij wijze van overgangsregeling het reglement van interne orde in onderhavige akte geïntegreerd en kan het door de comparant conform artikel 3.93 § 3 B.W. binnen een maand op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars worden neergelegd.

### **Artikel 5 - Algemeen**

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

Zij hebben principieel niet het recht een gedeelte van een privaat gedeelte in kleinere delen op te delen, behoudens machtiging van de algemene vergadering met vier/vijfden van de stemmen conform artikel 3.88 § 1, 2° g van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 6 - Splitsing en samenvoeging van kavels**

Conform artikel 3.88 § 1, 2° g van het Burgerlijk Wetboek bepaalt de algemene vergadering met vier/vijfden van de stemmen over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

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

### **Artikel 7. - Uitzicht van privatieve kavels – stijl, harmonie en (schilder)werken**

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw mag gewijzigd worden dan na machtiging van de algemene vergadering.

Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering is verboden.

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de algemene vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke delen, ook deze die zich in de privé gedeelten bevinden.

Overeenkomstig artikel 3.82 § 2 B.W. hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperators het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te

hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken privatieve delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

De betrokken mede-eigenaar dient voorafgaand de notificatieprocedure te volgen, zoals beschreven in artikel 3.82 § 2 B.W.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

De algemene vergadering beslist over het (buiten-)uitzicht van het gebouw en in het bijzonder over de gevelwerken, schilderwerken, verfrissingswerken of een opknapbeurt aan de façade van het gebouw zelfs indien bepaalde onderdelen privaat zijn. Zij bepaalt eveneens de kleuren en beslist over de buitenschilderwerken.

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.

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 en worden daar ook geen antennes, ontvangers of panelen voor het opvangen of omzetten van zonne- 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 mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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 en op de kelderdeuren **en de autostaanplaatsen/garages**. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van **glasgordijnen**, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van de 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 eigenaars van eventuele commerciële kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Een naamplaat met bescheiden afmetingen met vermelding van het beroep of de firma is toegelaten binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel en zal geplaatst worden in overleg met de syndicus.

Buitenreclame is slechts toegelaten mits toestemming van de algemene vergadering die beslist met een gewone meerderheid en mits het naleven van de stedenbouwkundige voorschriften terzake zoals tevens ook beschreven in de omgevingsvergunning en bepaald door het advies van Erfgoed Middelkerke.

#### **Artikel 8 - Werken aan privatieve kavels**

1. Wanneer werken aan privatieve gedeelten de stevigheid van de gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de plannen voorleggen aan de algemene vergadering en machtiging vragen.

2. Indien werken aan privatieve gedeelten moeten worden uitgevoerd en de eigenaar van dit privaat gedeelte laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op

kosten van de eigenaar.

## **Artikel 9 - Voorschriften over het gebruik – Toegelaten handel gelijkvloers en verdiepingen**

### **A. De verdiepingen**

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 stedenbouwkundige voorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

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

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

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

### **B. Gelijkvloerse verdieping:**

Het gelijkvloers mag gebruikt worden als woning, kantoor, luxewinkel voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

Het gelijkvloers mag eveneens gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep.

#### **Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:**

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur en in het algemeen elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming, fietsenverhuring en in het algemeen iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

#### **Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:**

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen;
- burelen;
- alle beroepsactiviteiten
- openbare diensten en parastatale instellingen
- tearoom, taverne, brasserie, restaurant en luxe-traiteurdienst, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken, geen dansgelegenheden voorzien en voor zover zij beschikken over een adequate afzuiginstallatie.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

## **Artikel 10 – Gebruik van de garages en/of autostaanplaatsen**

Deze mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de aangebrachte afbakening of constructie.

Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een auto zoals hierboven beschreven niet overtreffen, is eveneens toegelaten.

In een garage of autostaanplaats mag geen werkplaats, noch opslagplaats worden ingericht, behalve hetgeen hierna wordt bepaald.

### **Artikel 11 – Toezicht door de syndicus**

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, 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, aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

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

## **HOOFDSTUK 3 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **Artikel 12 - Algemene interpretatieregel**

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

### **Artikel 13 – Verbodsbepalingen betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke delen**

De mede-eigenaars hebben recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak, overeenkomstig haar bestemming en in zover zulks met het recht van de deelgenoten verenigbaar is .

Aanvullende regelingen kunnen worden opgenomen in het reglement van interne orde.

### **Artikel 14 - Communicatiemiddelen**

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, televisie, internet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privatieve gedeelten.

### **Artikel 15 - Antennes en ontvangers**

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

De bouwheer houdt zich het recht voor om tot aan de oplevering van het appartementsgebouw zonnepanelen te plaatsen om tegemoet te komen aan de noden van de (kandidaat-)kopers en/of te voldoen aan de EPB-regelgeving.

Deze exclusieve gebruiksrechten - zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar - vormen een privaat element dat onlosmakelijk verbonden is met de privatieve kavel die erover beschikt.

De infrastructuur (zonenpanelen/zonneboiler/ventilatie/klimatisatie/airco/e.d.) is en blijft eigendom van diegene voor wiens rekening het werd geïnstalleerd en de kosten van plaatsing, onderhoud, herstel en vernieuwing ervan zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaar(s) van voormelde installatie. De energieopbrengst komt enkel toe aan de eigenaar(s) van de desbetreffende appartementen en handelsruimten. Deze installaties dienen steeds op kosten van de eigenaar(s) verwijderd te worden indien dit voor onderhouds- en herstelwerken van het dak noodzakelijk zou blijken.

### **Artikel 16 - Onderhouds- en herstellingswerken.**

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

gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden.

Overeenkomstig artikel 3.88 § 1 , 1° b B.W. beslist de algemene vergadering met twee derde van de stemmen over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° B.W. volgens dewelke de syndicus alle bewarende maatregelen kan treffen en daden van voorlopig beheer stellen.

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

#### **Artikel 17 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.**

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

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste dringende en noodzakelijke werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren.

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

#### **Artikel 18 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.**

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

### **HOOFDSTUK 4 - CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN**

#### **BIJDRAGE IN EN VERDELING VAN DE LASTEN**

#### **Artikel 19 - Opsomming.**

Zijn, zonder dat deze opsomming beperkend is, gemeenschappelijke lasten alle lasten die betrekking hebben op:

- de belastingen, taksen, retributies van alle aard, gevestigd op de gemeenschappelijke zaken van het gebouw, tenzij deze belastingen door de bevoegde overheden rechtstreeks op ieder privatieve eigendom zou worden gelegd;

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke delen, zaken en installaties;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd, waaronder de kosten van de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen, behalve hetgeen wordt bepaald in artikel 3.92, § 8 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 20 - Bijdrage in deze lasten.**

De gemeenschappelijke lasten, verbonden aan de gemeenschappelijke delen, zaken en installaties, worden onder de eigenaars van de privatieve gedeelten verdeeld naar verhouding van hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten conform artikel 3.86 § 3 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

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

#### Rechtsvorderingen :

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling aan de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

#### Artikel 21 - Verdeling van de lasten.

##### **1. Algemene verdeelsleutel**

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

##### **2. Bijzondere verdeelsleutels**

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

**\*de kosten van de inkomhall, lift, trapzaal en trappen, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars.**

**De gelijkvloerse handelsruimtes maken gebruik van één traphal, en één lift, gezien zij ook bergingen in de ondergrondse verdieping zullen hebben. Zij zullen bijdragen in de kosten van de traphal en lift enkel wat betreft de quotiteiten verbonden aan de bergingen waarvan zij eigenaar zijn.**

**\*de kosten in verband met de (dak)tuin, balkons en terrassen zijn lastens de eigenaar van het privaat dat er het genot van heeft, behalve voor wat betreft de dragende gedeelten der balkons en terrassen en de verdichting ervan.**

**Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.**

#### recht van gebruik van gemene delen

**Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, kunnen sommige mede-eigenaars het exclusief, proportioneel of uitsluitend gebruik en genot hebben van bepaalde kavels hebben. Zij zullen in voorkomend geval er eveneens exclusief de lasten ervan delen. Dit exclusief, proportioneel of uitsluitend gebruiksrecht wordt gekwalificeerd als een sui generis recht.**

#### Brievenbussen

**De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van iedere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.**

#### WERK- EN RESERVEKAPITAAL – BEGROTING EN VOORSCHOTBIJDRAGEN

#### Artikel 22 - Werkkapitaal

Onder **werkkapitaal** wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste algemene vergadering

bepaald.

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

### **Artikel 23 - Reservekapitaal**

Onder **reservekapitaal** wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet- periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

### **Artikel 24 - Begroting en voorschotbijdragen**

Overeenkomstig artikel 3.89 § 5 16° Burgerlijk Wetboek stelt de syndicus jaarlijks de begrotingsraming op voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor de buitengewone te verwachten kosten.

Die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de jaarvergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

Op grond van deze begroting stelt de jaarvergadering tevens de voorschotbijdragen vast voor het werkkapitaal, die de mede-eigenaars per kwartaal of anderszins aan de vereniging van mede-eigenaars moeten vereffenen, alsmede de bijdragen in het reservekapitaal, indien zulks noodzakelijk is.

### **Artikel 25 - Planning buitengewone werken**

In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

### **Artikel 26 – Jaarrekening**

Na afloop van het boekjaar maakt de syndicus de jaarrekening op, welke de baten en lasten van dat voorbije werkjaar omvat.

De op grond van deze jaarrekening verschuldigde bijdragen treden in de plaats van de voorschotbijdragen.

Indien de voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil door de syndicus aan de mede-eigenaars worden terugbetaald, tenzij de algemene vergadering anders besluit.

Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de

mede-eigenaars het tekort binnen de vijftien dagen aanzuiveren, tenzij de algemene vergadering anders beslist.

#### **Artikel 27 - Overlijden**

In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden, onverminderd artikel 3.94 § 2 en § 3, B.W., binnen de twee maanden van het overlijden van de mede-eigenaar hun erfrechtelijke hoedanigheid rechtvaardigen tegenover de syndicus door een attest van overlijden of door een attest van de notaris, die belast is met de regeling van de nalatenschap.

#### **Artikel 28 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.**

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

In geval van onverdeeldheid van de eigendom zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en hoofdelijk gehouden ten overstaan van de vereniging van mede-eigenaars .

#### **Artikel 29 - Overdracht van een kavel.**

§ 1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

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

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

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

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de

eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

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

### **Artikel 30 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.**

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege interesten, berekend op basis van de wettelijke

intresten.

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

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

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

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

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, § 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

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

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

### **TITEL 3 - VERZEKERINGEN**

#### **Artikel 31 - Brandverzekering**

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars stelt de voorwaarden vast van de collectieve polis die voor het gebouw wordt afgesloten.

De mede-eigenaars zijn gerechtigd een individuele verzekering af te sluiten tot verzekering van bijkomende risico's, die verbonden zijn aan hun privaatieve kavel, bijvoorbeeld uit hoofde van het uitoefenen van een vrij beroep of wegens de bijzondere inrichting van de kavel. De premie zal echter enkel ten laste zijn van die laatste.

De promotor zal echter tot aan de voorlopige oplevering van de privaatieven het gebouw dienen te verzekeren via een ABR-polis.

In de fase van de voorlopige oplevering zal er overleg dienen te geschieden tussen de promotor en de syndicus om er voor te zorgen dat het gebouw verzekerd blijft.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.

#### **Artikel 32 - Aansprakelijkheidsverzekering**

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het 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 mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.

### **Artikel 33 - De raad van mede-eigendom**

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende **ten minste twintig privaatieve gedeelten** met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 Burgerlijk Wetboek.

In de gebouwen of groep van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van de raad van mede-eigendom.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennisnemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van twee derde van de stemmen toe beslist, en zulks geen afbreuk doet aan de bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

### **ONTBINDING VAN DE VERENIGING**

#### **Artikel 34 - Ontbinding**

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeltheid ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig artikel 3.97 Burgerlijk Wetboek.

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

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

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

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

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

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

De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102§ 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van

vennootschappen en verenigingen.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving zoals hiervoor gemeld.

## **RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT.**

### **Artikel 35 - Rechtsvorderingen**

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3 Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

Indien het financiële evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende talen, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen .

§ 2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 3. Ieder mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter, vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

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

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

§ 6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

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

§ 8. De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld, over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

### **Artikel 36 - Tegenstelbaarheid.**

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens

wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden via de internetsite of na afspraak.

§ 3. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden via de internetsite of na afspraak.

§ 4. Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemeen vergadering op het tijdstip van ge goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men in voorkomend geval, de overschrijving in het register van het kantoor rechtszekerheid heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende zending ; de persoon die het recht vestigt, is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12.

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

De vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, bepaling 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

#### IV. – REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

##### Inleiding

Artikel 3.85 § 3 BW voorziet dat het reglement van interne orde opgesteld wordt bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1,1°, c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

**Ondergetekende notaris verwijst uitdrukkelijk naar de Woningbouwwet van 9 juli 1971. Kopers van een appartement op plan dienen te beschikken over de relevante informatie zodat ze met kennis van zaken kunnen handelen. Om de koper de nodige informatie te geven wordt in deze akte een reglement van interne orde opgenomen.**

**Indien er een syndicus in functie is getreden, kan hij dit aanvullen en aanpassen telkens dit noodzakelijk zou zijn.**

#### **DE ALGEMENE VERGADERING – ARTIKEL 3.87 BURGERLIJK WETBOEK**

##### **Artikel 37 – Algemene vergadering / syndicus**

De vereniging van mede-eigenaars heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

##### **Artikel 38 - De algemene vergadering - stemrecht**

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaat gedeelte of ingeval de eigendom van een privaat gedeelte is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee. Het mandaat strekt zich uit en is beperkt tot alle daden van normaal beheer van het gebouw. Na iedere algemene vergadering informeert hij de mede-eigenaars schriftelijk omtrent de genomen beslissingen.

##### **Artikel 39 - Gewone en buitengewone algemene vergadering**

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

**De datum van de gewone algemene vergadering wordt vastgelegd in de eerst bijzondere algemene vergaderingen.**

#### **Artikel 40 - De Bevoegdheid**

##### **§ 1. - Algemeen**

Voor zover zij handelt binnen de perken van haar bevoegdheid is de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars bevoegd voor alle daarop betrekking hebbende aangelegenheden.

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

a) de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de particulier gemeenschappelijke delen, de aan de particulier gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.

b) het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.

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

##### **§ 2. - Jaarvergadering**

Tot de bevoegdheid van de jaarvergadering behoren in hoofdzaak:

- benoeming van de syndicus;
- aanwijzing van een commissaris;
- vaststellen van de bezoldigingen, wedden en vergoedingen;
- rekenschap en verantwoording door de syndicus van de beheersrekeningen;
- goedkeuring van de beheersrekeningen
- décharge aan de syndicus;
- goedkeuring van begroting voor het volgend werkjaar;
- vaststelling van de bijdragen in het reservefonds;

#### **Artikel 41 - Plaats van de vergaderingen - Agenda**

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

#### **Artikel 42 – Bijeenroeping**

De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel, bijvoorbeeld e-mail, te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 3.87 §3 Burgerlijk Wetboek.

Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

#### **Artikel 43 – Voorzitter**

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

#### **Artikel 44 - Aanwezigheidsquorum**

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

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

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

#### **Artikel 45 - Wijze van stemmen – volmacht**

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

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

#### **Artikel 46 - Lastgeving**

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

Niemand kan meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien (10) procent bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle privatieve gedeelten

van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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

## **Artikel 47 - Meerderheden**

### **§ 1. - Algemeen**

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

### **§ 2.- Verschillende meerderheden**

§ 1. De algemene vergadering beslist:

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee/derden** 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, onverminderd artikel 3.85, § 2.;

b) Over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2°;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° 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 particulier gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw of van een deel daarvan

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 particulier gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeen delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid.

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels

h) (onder voorbehoud van artikel 3.92, §1, zesde lid, over de volledige afbraak en

heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel tegen vergoeding ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken, in voorkomend geval. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

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

Onverminderde de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of hersteld bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Er wordt met **eenparigheid van stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid.

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

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

#### **Artikel 48 - Notulen**

§ 1. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

§ 2. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

§ 3. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici.

Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

De communicatie van het proces-verbaal zal bij voorkeur per e-mail gebeuren tenzij uitdrukkelijk anders gevraagd door de mede-eigenaars.

§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit

register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Elke mede-eigenaar is ook gerechtigd een afschrift per e-mail te vragen.

#### **Artikel 49 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering**

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

#### **DE SYNDICUS**

#### **Artikel 50 - Benoeming, benoemingsduur, bekendmaking aanstelling.**

De eerste syndicus wordt door de bouwpromotor aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

De statutaire syndicus roept de eerste algemene vergadering samen.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

De syndicus wordt benoemd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De benoeming door de algemene vergadering geschiedt bij volstreekte meerderheid.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

#### **Artikel 51 - Syndicuscontract**

De bepalingen die de verhoudingen regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst.

Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties met de daaraan verbonden vergoedingen.

Een niet vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

### **Artikel 52 - Bevoegdheid**

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

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3

4° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de particulier gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2, Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld;

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

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1,1, c), Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming

waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 Burgerlijk Wetboek op het kantoor rechtszekerheid worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de privatieve gedeelten van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig privatieve gedeelten omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3 tweede en derde lid Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

17° het reglement van interne orde bij te werken telkens de algemene vergadering tot een wijziging heeft beslist;

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel kan de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan.

Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

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

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

gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn rekeningen aan de algemene vergadering voor.

### **Artikel 53 – Commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.

Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Het is aldus de taak van de commissaris of het college van commissarissen om de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom na te kijken en hierover verslag uit te brengen aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering benoemt een commissaris van de rekeningen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

Er zal slechts één commissaris worden benoemd.

De commissaris wordt benoemd voor een periode van één jaar.

Het mandaat zal zelf slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen. De commissaris zal zelf te allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

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

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

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

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

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

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen. Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering.

Deze algemene vergadering beslist hem al dan niet kwijting te verlenen betreffende de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen in geval van tekortkoming van de syndicus.

## **V. – HUIS EN ORDEREGELS**

### **VERSCHEIDENE VERBODSBEPALINGEN**

#### **Artikel 54 - Algemeen**

1. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.
2. Het is verboden schotelantennes en andere antennes aan te brengen aan de gevel of op de terrassen.
3. Het is verboden onvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.
4. Ieder eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.
5. De gemeenschappelijke delen zoals de inkomhall, trappen, overlopen en gangen moeten steeds vrijgehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt in het bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enzovoort.
6. In de gang, op terrassen en balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledij, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.
7. De tapijten en tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.
8. Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- en/of buitensirène te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.

#### **Artikel 55 - Garages, parkings en autostaanplaatsen**

De autostaanplaatsen mogen enkel dienen tot parking voor personenwagens, dus niet voor caravans, handels- of nijverheidsvoertuigen die groter zijn dan een personenwagen.

Het is verboden te parkeren op de inrit naar de autostaanplaatsen en/of garages en op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.

Voorrang tot doorgang wordt steeds verleend aan het uitrijdend voertuig.

De gebruikers moeten de aangeduide plaatsen en grenzen eerbiedigen.

De gemeenschap van mede-eigenaars kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de schade die aan de voertuigen mocht worden aangebracht.

Het is ten strengste verboden, waar zich de autostaanplaatsen en/of garages bevinden:

- kinderen te laten spelen
- met fietsen, autopetten, snorfietsen, moto's enzovoorts te rijden
- te roken, lucifers, petroleum- en benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam aan te steken
- bussen of tanks met benzine, olie of andere onvlambare produkten te bergen, die brand zouden kunnen veroorzaken
- huishoudelijke werkjes, zoals bijvoorbeeld het uitkloppen van tapijten, uit te voeren of te laten uitvoeren
- onnodig gebruik te maken van toeters, claxons of andere geluidmakende verwittigingstoestellen
- de personenwagens of moto's stationair te laten draaien
- een autostaanplaats of garage om te vormen in een woongelegenheden en er personen te laten wonen.

De garages mogen ook dienen als reserve opslagplaats, om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen. Doch goederen of producten die een gevaar of hinder betekenen wegens brandrisico of geurverspreiding zijn ten strengste verboden.

**Nota: De garage-eigenaars of -gebruikers die beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.**

### **Artikel 56 - Telefoon - Kabeltelevisie - Radio - Internet**

De gemeenschappelijke gedeelten van het op te richten gebouw zullen voorzien worden van speciale leidingen voor de plaatsing van kabels voor radio- en televisiedistributie, internet en telefoon.

De eigenaars die over één van dergelijke toestellen beschikken zijn verplicht deze toestellen uitsluitend aan te sluiten op de voorziene gemeenschappelijke kabels.

De eigenaars mogen bijgevolg zelf geen antennes plaatsen op het gebouw of op een andere plaats van de residentie, noch voor ontvangst van radio- of televisiestralen, noch voor C.B.-toestellen, radio-amateurs of andere.

De kosten voor aansluiting op de kabeltelevisie zijn ten laste van de begunstigde.

Alle leidingen van water, gas, elektriciteit en in het algemeen alle kanalisaties mogen door de comparante en volgens haar plannen geplaatst worden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en de privatieve kavels.

De mede-eigenaars kunnen uit dien hoofde niets vorderen van de comparante en moeten steeds vrije toegang geven tot hun kavel om alle werken toe te laten die nodig zouden zijn om deze leidingen te leggen, te vervangen of te herstellen.

### **Artikel 57 - Huisdieren - gedoogzaamheden**

In de appartementen wordt het houden van huisdieren (katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren houden) gedoogd in zoverre de medebewoners geen geur- of geluidshinder ondervinden. Het is vanzelfsprekend niet toegestaan dat huisdieren hun behoefte doen in de gemeenschappelijke delen van de residentie noch in de eventuele privatieve tuinen.

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

### **Artikel 58 - Moraliteit - stilte - welvoegelijkheid**

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

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

Geen enkel abnormaal lawaai mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van muziekinstallaties is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen de andere bewoners van het gebouw niet stoort.

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

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven, evenals de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, huishoudelijke en sanitaire installaties en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating van het gelijkvloers of der privatieve delen die een handelsbestemming hebben.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen en aan niet meer personen dan normaal voorzien. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of huuroverdracht. Onderverhuring van een gedeelte van een appartement zoals slaapkamers is ten strengste verboden.

### **Artikel 59**

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan zullen de verbintenis inhouden voor de huurders het lokaal burgerlijk en eerlijk te bewonen met de zorgen van een "goed huisvader" alles overeenkomstig de voorschriften van tegenwoordig reglement van mede-eigendom.

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

## **VI. – DIVERSE SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 60**

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de wet op de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden.

### **Artikel 61 – Woonstkeuze**

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privatieve kavel in huidige residentie.

### **Artikel 62 - Vertaling**

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

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

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

### **Artikel 63 – e-mailadres**

Elke mede-eigenaar dient zijn e-mailadres op te geven aan de syndicus, tenzij hij schriftelijk laat weten hier niet over te beschikken.

In voorkomend geval kan de mede-eigenaar ook het e-mailadres opgeven van een derde bijvoorbeeld een familielid aan wie de verslagen van de algemene vergaderingen kunnen toegestuurd worden evenals de uitnodigingen.

## **ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED**

### **Stedenbouw**

#### *Algemeen*

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato één juli tweeduizend éénentwintig, 2° de verklaringen van de grondeigenaar en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1. Voor het goed zijn er volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd:

\*Op 30.09.2008 werd door de gemeente een stedenbouwkundige vergunning met dossiernummer 35011/17078/B/2008/173 afgeleverd voor maken van een tijdelijke opening in beschermde gevel;

\*Op 13.05.2013 werd door de gemeente een stedenbouwkundige vergunning met dossiernummer 35011/17078/B/2013/15 afgeleverd voor inrichten van tijdelijke parkeerplaatsen;

\*Op 12.07.2016 werd door de gemeente een stedenbouwkundige vergunning met dossiernummer 35011/17078/B/2016/116 afgeleverd voor renoveren van een

geklasseerd pand, wijzigen bestemming naar horeca met evenementenhal (casino) en nieuwbouw parkeerkelder;

\*Op 15.11.2016 werd door de gemeente een stedenbouwkundige vergunning met dossiernummer 35011/17078/B/2016/233 afgeleverd voor wijzigen bestemming naar kansspelinrichtingen en horeca.

\*op 18.05.2021 werd door de gemeente een voorwaardelijke omgevingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning en restauratie (OMV\_2021006873)

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed:

\*volgens gewestplan Oostende-Middenkust d.d. 26.01.1977 : woongebied;

\*volgens Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen-Brugge-Oostkust d.d. 05.06.2015: overdruk solitaire vakantiewoningen;

\*volgens Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Horeca d.d. 26.09.2013: overdruk horeca in de badplaatsen;

\*volgens Bijzonder Plan van Aanleg Zeedijk d.d. 23.11.2005 : zone 4: meergezinsbouwzone van 3 of 7 bouwlagen met hellende dakvorm; zone 1-4: deelzone met gelijkvloers bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones; zone 6: monumenten-zone; beschermd monument; aantal bouwlagen met extra hellende dakverdieping;

3. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

4. Voor het goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd;

6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het goed gelegen is op datum van **1 juli 2021** waarvan de comparant voorafgaandelijk dezer een kopie heeft ontvangen.

De comparant verklaart een kopie te hebben ontvangen van het voornoemd uittreksel.

*Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening*

De comparant verklaart er van op de hoogte te zijn dat bij proces-verbaal van 24.06.2016 volgend bouw misdrijf werd vastgesteld : uitvoeren van stabiliteitswerken zonder vergunning. Hiervoor werd evenwel een regularisatievergunning afgeleverd.

De comparant zal de grondeigenaar in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

*Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf*

Op basis van de opzoeking gedaan via [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) op 9 september 2021 verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

Dit laatste wordt door de grondeigenaar bevestigd.

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

#### *Onroerend erfgoed*

De grondeigenaar verklaart dat voorschreven goed '**Garage Omnia Automobile**' beschermd is als monument ingevolge Ministerieel Besluit houdende bescherming als monument, Stads-of dorpsgezicht de dato 10 oktober 2002

(zie <https://beschermingen.onroenderfgoed.be>).

De comparant wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze bescherming die terug te vinden zijn in hoofdstuk 6 van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013. Een kopie van voormeld Besluit wordt aan huidige akte gehecht om er integraal deel van uit te maken.

De grondeigenaar verklaart dat voorschreven goed is opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen namelijk **in de inventaris van bouwkundig erfgoed** ingevolge Besluit van de administrateur-generaal houdende de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van 28 november 2013.

De comparant wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

Ondergetekende notaris wijst de comparant op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroenderfgoeddecreet en naar [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be). Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.
2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.
3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

De grondeigenaar verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de overige inventarissen vermeld in het Onroenderfgoeddecreet en Onroenderfgoedbesluit, zijnde in de landschapsatlas, in de inventaris van archeologische zones, in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, en in de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris en de grondeigenaar informeren de comparant dat het goed beschermd is als monument, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris wijst de comparant op de rechtsgevolgen die aan deze bescherming verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be). Meer bepaald informeert ondergetekende notaris de comparant over het actief en passief behoudsbeginsel en over de vergunnings- of toelatingsplicht voor handelingen aan een beschermd erfgoed.

#### *Leegstaande en verwaarloosde gebouwen*

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het goed is niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

**Het goed is wel opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen.**

**Het goed is wel opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.**

**Elke eventuele heffing blijft voor het aanslagjaar 2021 ten laste van de grondeigenaar .**

**De grondeigenaar overhandigt de brief van de gemeente Middelkerke waaruit blijkt dat het goed sinds 8 november 2019 is opgenomen in de gemeentelijke inventaris leegstand.**

#### **Milieu - bodembeheer**

##### *Wettelijke informatie*

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

##### *Bodemattest*

1. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte een inrichting gevestigd was of een activiteit werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De grondeigenaar verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd.

Een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door BECEWA NV op 18.10.2006.

3. De grondeigenaar verklaart :

\*dat sinds de uitvoering van voorgenoemd oriënterend bodemonderzoek alle risico-inrichtingen werden stopgezet en er geen nieuwe werden gevoerd.

\*de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is;

\*de ruimtelijke omschrijving van het onderzochte perceel grond nog steeds overeenstemt met de ruimtelijke omschrijving als vermeld in het meest recente oriënterend bodemonderzoek;

\*geen schadegevallen zijn opgetreden.

4. Er dient **niet** te worden overgegaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. Dit blijkt uit het door OVAM op 15 juni 2021 met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest met referte 20210700592 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

*“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.*

**2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

**2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.10.2006, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

**2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

**2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 18.10.2006**

*TYPE : Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL : Oriënterend Bodemonderzoek, Garage Omnia BVBA, Leopoldlaan 41, 8430 Middelkerke*

*AUTEUR : BECEWA NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

.....  
De comparant erkent een kopie van bedoeld attest en van het voormeld oriënterend bodemonderzoek te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

De comparant verklaart tevens kennis te hebben van de afgeleverde ARAB- en exploitatievergunningen zoals deze zijn opgenomen in de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente Middelkerke op 1 JULI 2021 waarvan de comparant voorafgaandelijk dezer een kopie heeft ontvangen.

De notaris wijst de comparant er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

**Artikel 66 - VOLMACHT**

Comparanten vertegenwoordigd als gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers:

1. De Heer D’HOOGHE Baudouin Paul Alphonse Fernande Joseph, geboren te Mechelen op zeventien maart negentienhonderd zeventig, wonend te 8301 Knokke-Heist, Pinksterbloemhof 29.
2. Mevrouw VANPARIJS Karline Maria Georgine, geboren te Herk-de-Stad op twaalf maart negentienhonderd zesenzestig, wonende te België, Brugge/Zeebrugge, Zustersstraat 20
3. Mevrouw VAN SPEYBROECK Katrien Maria Marguerite, geboren te Knokke op zesentwintig juni negentienhonderd zevenenvijftig, wonende te Knokke-Heist, Jan Devischstraat 14.

Mevrouw DAENEN Gitte, geboren te Tongeren op 2 maart 1981 wonende te

Pastoor Woestenborghsstraat 3  
2350 Vosselaar

4. Alle medewerkers van het kantoor van ondergetekende notaris Thomas Dusselier. Die elk afzonderlijk kunnen handelen.

Om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen:

Te verkopen het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieve delen in het hier beschreven appartementsgebouw, evenals de hoeveelheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

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

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschap te bedingen. Tevens alle wijzigende en verbeterende basisakten te ondertekenen.

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

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

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

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

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

#### **FISCALE BEPALINGEN**

De comparanten verklaren van mij, notaris, voorlezing te hebben gekregen van artikel 203 eerste lid van het Wetboek der Registratierechten, hetwelk letterlijk luidt als volgt : "In geval van bewimpeling aangaande de prijs en de lasten of overeengekomen waarde, is elke der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht; dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd."

De notaris heeft aan partijen lezing gegeven van de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 Vlaamse Codex Fiscaliteit omtrent de prijsbewimpeling.

De comparanten zijn BTW-plichtig zoals voormeld.

**WAARMERKING VAN DE IDENTITEIT KRACHTENS DE  
HYPOTHEEKWET EN ARTIKELEN 11 EN 12 VAN DE VENTÔSEWET.**

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

b. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart. Voor de rechtspersoon bevestigt de notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

c. De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

**SLOTBEPALINGEN.**

Comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

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

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

**WAARVAN AKTE**

Verleden te Knokke-Heist, ter studie, datum als voormeld.

Na voorlezing en toelichting hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris deze akte getekend.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

**Registratierelaas**

Akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 25/01/2022, repertorium 2022/0127

Blad(en): 51 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op één februari tweeduizend tweeëntwintig (01-02-2022)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0003110

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

De ontvanger

**Registratierelaas**

Bijlage aan akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 25/01/2022, repertorium 2022/0127

Blad(en): 93 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op één februari tweeduizend tweeëntwintig (01-02-2022)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000588

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

De ontvanger

**Registratierelaas**

Bijlage aan akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 25/01/2022, repertorium 2022/0127

Blad(en): 93 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op één februari tweeduizend tweeëntwintig (01-02-2022)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000588

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

**Registratierelaas**

Bijlage aan akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 25/01/2022, repertorium 2022/0127

Blad(en): 93 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID OOSTENDE op één februari tweeduizend tweeëntwintig (01-02-2022)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000588

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

## Hypotheekrelaas

Akte van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist van 25/01/2022, repertorium 2022/0127

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid OOSTENDE  
Achtentwintig januari tweeduizend tweeëntwintig (28-01-2022)

**Ref. : 62-T-28/01/2022-01956**

Bedrag: tweehonderd veertig euro (€ 240,00)

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Forfaitaire retributie overschrijving | € 240,00        |
| <b>Totaal</b>                         | <b>€ 240,00</b> |

---

---

De hypotheekbewaarder