



In-/overgeschreven
te Hyp Tangsa II
op 11/11/04
boek: nr. 3892
ambtshalve
ontvangen 1181,15 €

Rep. nr. 9608

RESIDENTIE DE MOUTERIJ
OPSTAL - BASISAKTE - RUILING - VOLMACHTEN - VERKOPING

Eerste
dubbel blad

Heden negen maart tweeduizend en zeven
Verschenen voor mij Meester **Philippe Crolla**, geassocieerd
notaris, vennoot van de burgerlijke vennootschap onder de vorm
van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
"Crolla & Geebelen, geassocieerde notarissen", met zetel te
Lommel, Kerkplein 20-21-22.

Enerzijds

1. Mevrouw [redacted] geboren te Bocholt
op [redacted]
[Rijksregister nummer 4 [redacted]]

2. De Heer [redacted] geboren te [redacted]
[redacted], [Rijksregister nummer
[redacted]]

Anderzijds

De naamloze vennootschap **ALGEMENE ONDERNEMING DRIESEN**, met
zetel te 3900 Overpelt, Stuifzandstraat 36. Ondernemingsnummer
BTW.BE.0416.178.005 RPR Hasselt.

Opgericht als een personenvennootschap met beperkte
aansprakelijkheid 'Driesen P.V.B.A.' bij akte van notaris Paul
Eyben te Hamont op tien juni negentienhonderd zesenzeventig,
gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van
twee juli nadien onder nummer 2509-28.

Waarvan de statuten herhaaldelijk werden gewijzigd door de
buitengewone algemene vergadering, onder meer:

- bij proces-verbaal opgesteld door notaris Gilbert Seresia te
Overpelt op vijftien april negentienhonderd zesentachtig,
gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van
tien mei nadien onder nummer 860510-170, waarbij de naam en de
vorm van de vennootschap werden veranderd in 'Driesen
B.V.B.A.' afgekort 'D.N.B.'.

- bij proces-verbaal opgesteld door notaris Dirk Seresia te
Overpelt op negentwintig maart negentienhonderd
éénennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van zestien april nadien onder nummer 910416-291,
waarbij de vennootschap werd omgevormd in een naamloze
vennootschap met behoud van de vroegere benaming.

- bij proces-verbaal opgesteld door notaris Dirk Seresia te
Overpelt op éénentwintig mei tweeduizend en één, gepubliceerd
in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf juni
nadien onder nummer 20010612-476, waarbij de naam van de
vennootschap werd veranderd in 'Algemene Onderneming Driesen'.
Hier vertegenwoordigd door de heer Paul Driesen, wonend te
Neerpelt, Fabriekstraat 21, afgevaardigd-bestuurder, hiertoe
aangesteld bij bijzondere algemene vergadering van dertig juni

tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig juli nadien onder nummer 05106772 en handelend conform artikel 25 van de statuten.

Partij enerzijds verklaart eigenaar te zijn van:

GEMEENTE BOCHOLT, eerste afdeling

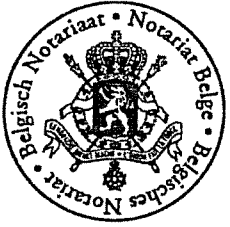
Percelen grond, gelegen ter plaatse "Dorper Veld" en palend aan de Kerkhofstraat, gekadastraerd sectie C nummer 256/F, groot tien are, en 256/E groot acht are tweeënnegentig centiare.

Titel van eigendom:

[REDACTED]

Servitude

De akte verleden voor notaris Cuppens op 22 augustus 1989, waarvan hoger sprake vermeldt letterlijk: "over lot 2 van het



Tweede
dubbel blad

verkavelingsplan A zal er een recht van doorgang voor autovoertuigen gevestigd worden in voordeel van de gebruikers van de garages die eventueel opgericht zullen worden op lot 1 van hetzelfde plan, over een breedte van vijf meter, lopend achter de aangeduide zone voor bijgebouwen van lot 3 tot lot 1."

Partijen bevestigen dat deze servitude zonder voorwerp is.

Voorafgaande toelichting

Het is de bedoeling van de partijen om enerzijds een deel van deze gronden te plaatsen onder het regime van gedwongen mede-eigendom zoals voorzien door artikelen 577-2 §9 en 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij partij anderzijds als bouwondernemer/promotor zal optreden, en anderzijds een deel onderling te kopen/verkopen.

Bodemsaneringsdecreet

De verschijners enerzijds verklaren dat er op voormeld eigendom bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De verschijners leggen hierbij de bodemattesten voor die betrekking hebben op voorschreven eigendom, en die afgeleverd werden door Ovam op 15 februari 2007 en op 20 februari 2007; de inhoud van deze attesten luidt : **"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van de verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM."**

De verschijners verklaren geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepkeringen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Stedenbouw

Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

De notaris verklaart overeenkomstig artikel 199 paragraaf 2 van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening dat de gemeente Bocholt nog niet beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Bijgevolg dienen de informatieverplichtingen opgenomen in artikel 137 van voormeld decreet niet in deze akte opgenomen te worden.

Artikel 99 van voormeld Decreet luidt als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking

hebben op de stabiliteit];

[2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;]

[3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;]

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

(decreet van 26 april 2000, artikel 16)

(decreet van 13 juli 2001, artikel 4)

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit], worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder



Derde
dubbel blad

kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:
1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.]
(decreet van 26 april 2000, artikel 16)
(decreet van 13 juli 2001, artikel 4)

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

I - VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - OPSTAL

Verzaking aan het recht van natrekking

De partij enerzijds verklaart hierbij zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking op voormeld eigendom, **doch beperkt tot de grond voorwerp van de gedwongen mede-eigendom als verder beschreven**

en dit in het voordeel van Driesen nv, partij anderzijds, aan wie tevens toelating gegeven wordt tot bouwen, hetgeen door [REDACTED], partij anderzijds aanvaard wordt.

Derhalve zullen de op te richten gebouwen in eigendom toebehoren aan de vennootschap verschijnster sub 2.

Alle betwistingen die in verband met de bouwwerken zouden ontstaan met de naburen, stad of stedenbouwkundige diensten, moeten door de vennootschap Driesen op haar kosten en risico's worden beslecht, zonder tussenkomst van noch verhaal tegen [REDACTED] voormeld.

Alle belastingen en taksen waartoe zelfde gebouwen en werken

aanleiding kunnen geven, vallen lastens de nv Driesen.

Opstalrecht

Ingevolge de horizontale eigendomsafsplitsing die het resultaat is van de verzaking aan het recht van natrekking, wordt door [REDACTED] partij enerzijds een recht van opstal toegestaan aan de nv Driesen, partij anderzijds dat betrekking heeft op voorschreven onroerend goed, **beperkt tot de grond voorwerp van de gedwongen mede-eigendom als verder beschreven,**

En uitgezonderd op de grondaandelen die in deze akte in gedwongen onverdeeltheid zullen verbonden worden met:

--In voordeel van mevrouw [REDACTED] :
het hierna vermelde kavel 14, zijnde het appartementen genummerd "APP 14";
het hierna vermelde kavel 29, zijnde de kelderberging genummerd "Berging 14"
het hierna vermelde kavel 44, zijnde de autostandplaats genummerd "Garage 14"

--In voordeel van de heer [REDACTED] [REDACTED] :
het hierna vermelde kavel 7, zijnde het appartementen genummerd "APP 7";
het hierna vermelde kavel 22, zijnde de kelderberging genummerd "Berging 7"
het hierna vermelde kavel 37, zijnde de autostandplaats genummerd "Garage 7"

Dit recht van opstal wordt beheerst door de bepalingen van de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig, in de mate dat hierna van deze bepalingen niet wordt afgeweken.

Partijen verklaren de modaliteiten van dit opstalrecht als volgt vast te stellen:

Artikel 1 - duur:

Dit recht van opstal wordt toegestaan voor een verlengbare periode van tien jaren vanaf heden

Artikel 2 - Opstalvergoeding

De opstalhouder zal geen opstalvergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 3 - Vergoeding bij het einde van het opstalrecht

Bij het einde van het opstalrecht zal de opstalhouder een recht op vergoeding hebben door de door hemzelf opgerichte constructies, ten belope van de kostprijs ervan, als vermeld op de tabel opgemaakt bij afzonderlijke overeenkomst tussen partijen.

Artikel 4 - Alle kosten, rechten en erelonen, waartoe dit opstalrecht aanleiding geven zijn lastens de opstalhouder.

II - RUILING

De verschijners enerzijds verklaren onderling te ruilen, doch beperkt tot de gronden voorwerp van de gedwongen onverdeeltheid



Vierde
dubbel blad

als beschreven sub "III - Statuten van het gebouw De Mouterij":

De aandelen in de grond die zij respectievelijk bezitten in de aandelen die ingevolge nagemeld statuut zullen verbonden worden aan de privatieve delen voorbehouden door de andere partij enerzijds,

Goed voor goed, en aan de algemene voorwaarden als verder beschreven onder titel "IV-Verkoping".

voormeld erkennen onderling afgerekend te hebben waarover kwijting.

Pro fisco worden de registratierechten op de geruilde aandelen berekend op zesduizend vierhonderd vierentachtig Euro (€ 6.484)

III - STATUTEN van het gebouw DE MOUTERIJ

HOOFDSTUK I. BASISAKTE.

A. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

Het is de bedoeling van partijen om op na gemelde gronden een appartementsgebouw op te richten met autostandplaatsen. Onderhavige basisakte en reglement van mede-eigendom vormen de statuten van dit complex.

1. Beschrijving van de grond.

GEMEENTE BOCHOLT, eerste afdeling

Percelen grond, gelegen ter plaatse "Dorper Veld" en palend aan de Kerkhofstraat, gekadastriseerd sectie C

-deel van nummer 256/F, groot zes are zeven centiare,

-En deel van nummer 256/E groot vijf are tweeënnegentig centiare,

En zoals afgebeeld onder loten 1A, respectievelijk 2A van aangehecht meetplan opgemaakt door Benny Linden bvba te Overpelt op 17 november 2006.

2. Voormeld goed hoort thans, ingevolge de hiervoor gaande bewerkingen, toe:

* Voor de achthonderd zeventien/tienduizendste (817/10.000ste) aan

* Voor de vijfhonderd achtentachtig/tienduizendste (588/10.000ste) aan

* Voor de achtduizend vijfhonderd vijfennegentig/tienduizendste (8.595/10.000ste) **in volle eigendom** aan de naamloze vennootschap Algemene Onderneming Driesen, partij van tweede zijde.

Opmerking wordt gemaakt dat:

a. gezegde achthonderd zeventien/tienduizendsten (817/10.000ste) zoals toebehorend aan ██████████

██████████ partij van eerste zijde sub 1, verbonden worden aan:

* het hierna vermelde kavel 14, zijnde het appartementen genummerd "APP 14";

* het hierna vermelde kavel 29, zijnde de kelderberging genummerd "Berging 14"

* het hierna vermelde kavel 44, zijnde de autostandplaats genummerd "Garage 14"

b. gezegde vijfhonderd achtentachtig/tienduizendsten (588/10.000ste) zoals toebehorend aan ██████████

██████████ partij van eerste zijde sub 2, verbonden worden aan:

* het hierna vermelde kavel 7, zijnde het appartementen genummerd "APP 7";

* het hierna vermelde kavel 22, zijnde de kelderberging genummerd "Berging 7"

* het hierna vermelde kavel 37, zijnde de autostandplaats genummerd "Garage 7"

Deze private kavels, voor zover het de oprichting van de constructies betreft met het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zullen opgericht worden door partij van tweede zijde voor rekening van hetzij partij van eerste zijde sub 1, hetzij voor rekening van partij van eerste zijde sub 2 zoals dit reeds eerder tussen de respectievelijke partijen werd overeengekomen bij afzonderlijke aannemingsovereenkomsten.

3. Zoals hiervoor gezegd ligt het in de bedoeling van partij van tweede zijde om op hiervoor vermeld goed **een appartementencomplex met vijftien appartementen, vijftien private kelders en vijftien autostandplaatsen** op te richten met de bedoeling om ze voor, tijdens of na de oprichting te vervreemden aan derden en dit overeenkomstig de bouwplannen en de bouwvergunning hierna aangehecht.

Partijen van eerste zijde zullen de verdeling van de grond en de op te richten constructies in privatieve en gemeenschappelijke delen en de bepaling van de rechten tussen deze delen onderling en ten aanzien van elkaar geheel aan het oordeel van partij van tweede zijde overlaten. Partij van tweede zijde ontslaat partijen van eerste zijde van elke verantwoordelijkheid dienaangaande.

Ten einde de verdeling van het goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen partijen **het op te richten appartementencomplex** te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom zoals voorzien door artikelen 577-2



Vijfde
dubbel blad

Handwritten signature or initials in black ink, consisting of a large 'G' and several loops.

§9 en 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

Het hiervoor bedoeld gebouw wordt ingedeeld in **een aantal** **privatieve** en **een aantal gemeenschappelijke delen**.

Ieder van die privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen worden beschikt, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in gedwongen onverdeeldheden en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er wordt een **reglement van mede-eigendom** opgemaakt dat bevat:

- a) de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;
- b) de wijze van beheer van de gebouwen met onder andere de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werking en bevoegdheid van de algemene vergadering;
- c) de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken en de duur van zijn mandaat;
- d) de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;
- e) de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- f) de regels betreffende de verzekering en heropbouw van de gebouwen,
- g) de regels betreffende de ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met de basisakte, **de statuten van het gebouw**. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouwencomplex vast en worden overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er wordt bovendien, om te gelden tussen partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel ook, een "**huishoudelijk reglement**" opgesteld. Dit huishoudelijk reglement wordt ook "Reglement van inwendige orde" genoemd. Dit reglement bevat een aantal beschikkingen inzake het genot van het gebouw en de bijzonderheden voortvloeiende of vastgelegd voor het harmonieus samenleven in de aldus geschapen gemeenschap.

Dit reglement van orde **behoort niet** tot de statuten van het gebouw. Het is eerder een politiereglement om het harmonieus samenleven te bevorderen tussen alle betrokken partijen, hetzij als mede-eigenaar, hetzij als medebewoner of medegebruiker. Dit reglement kan dan ook steeds gewijzigd worden ter gelegenheid van een algemene vergadering van mede-eigenaars mits naleving evenwel van de voorwaarden ter zake in

bedoeld reglement bepaald.

Dit reglement en de eventuele wijzigingen die eraan worden aangebracht zijn niet aan overschrijving in het hypotheekkantoor onderworpen en berusten bij de syndicus, aangesteld voor het beheer van deze gemeenschap.

Het huishoudelijk reglement wordt gehecht aan onderhavige akte en wordt er samen mee ter registratie aangeboden doch zal niet aan overschrijving ter hypotheek worden onderworpen.

B. RECHTSPERSOONLIJKHEID.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, **onder de naam Vereniging van mede-eigenaars van residentie "De Mouterij" te 3950 Bocholt**, gelegen Kerkhofstraat 28 en 30, met zetel aldaar. De jaarvergadering zal plaatsvinden op de eerste dinsdag van de maand maart.

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt, overeenkomstig de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, **rechtspersoonlijkheid** mits de voorwaarden, waarvan melding in die wet en die nader omschreven worden in het **reglement van mede-eigendom**, vervuld zijn.

C. BOUWVERGUNNING - BOUWPLANNEN - ADVIES BRANDWEER.

Comparant heeft mij, notaris volgende documenten overhandigd die aan deze akte zullen gehecht blijven:

1. De vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met vijftien appartementen, vijftien kelderbergingen en vijftien autostandplaatsen en de toebehoren werd afgeleverd, na een beroepsprocedure, door de bestendige deputatie te Limburg op drieëntwintig maart tweeduizend en zes, kenmerk 023.02.10/S2006N016070, dossier 2005N21045

Het beschikkend gedeelte van deze vergunning luidt als volgt:
"Artikel A. Het door de heer Paul Driesen, Driesen NV, Stuifzandstraat 36, 3900 Overpelt ingesteld beroep wordt ingewilligd op voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevold.

Vervolgens wordt aan de heer Paul Driesen, Driesen NV de stedenbouwkundige vergunning gegeven voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken mits uitdrukkelijke naleving van bovenvermelde voorwaarde(n).

Etc..."

2. Het advies van de vrijwillige brandweer, gewestelijk centrum, van de stad Bree verleend op vijftien juni tweeduizend en vijf, dossiernummer 1190/05.

3. De bouwplannen.



Zesde
dubbel blad

De bouwplannen zoals deze werden opgemaakt door de heer André Spaas, architect, wonende te 3930 Hamont-Achel, Stationsstraat 28 op drie juni tweeduizend en vijf, dossier 04401.

Het betreft hier de bouwplannen gemerkt :

Bladnummer 1, plannummer BA.8.1 : inplanting, liggingplan, omgevingsplan, kelder, fundering en rioleringsplan;

Bladnummer 2, plannummer BA.8.1: gelijkvloers en eerste verdieping;

Bladnummer 3, plannummer BA.8.1: verdiepingen twee (2) en drie (3);

Bladnummer 4, plannummer BA.8.1: Doorsnedes;

Bladnummer 5, plannummer BA.8.1: Gevels.

Voormelde stedenbouwkundige vergunning, het Advies van de brandweer en de bouwplannen vormen met huidige akte één geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere.

Deze documenten zullen bijgevolg aan onderhavige akte gehecht blijven na voor echt te zijn verklaard en "Ne Varietur" te zijn ondertekend door de verschijners, na bekleed te zijn met de vermelding van "Bijlage" door de instrumenterende notaris. Zij zullen tezelfdertijd geregistreerd worden als huidige akte en er derhalve een wezenlijk deel van uitmaken, doch zullen niet aan de overschrijving ter hypotheek worden onderworpen. Enkel de vijf bouwplannen zullen als bijlage neergelegd worden op het hypotheekkantoor.

Partijen hebben vervolgens verklaard hun handtekening geplaatst onder aan deze documenten te erkennen, en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen willende dat deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde graad van authenticiteit hebben alsof zij hier werden aangenomen.

D. ALGEMENE BESCHRIJVING EN VERDELING VAN HET GEBOUW.

Hoger beschreven onroerend complex bestaat enerzijds uit **gemeenschappelijke delen**, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit **privatieve delen** die de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De **gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendste (10.000/10.000)** die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen van de constructies en het aandeel in de grond, een **afzonderlijk juridisch bestaan**, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

Het appartementencomplex omvat buiten de gemeenschappelijke delen :

- een ondergrondse verdieping waarin vijftien autostandplaatsen en vijftien (private)bergingen worden ingericht;
- een gelijkvloers en eerste verdieping waarin telkens vijf appartementen worden ingericht;
- een tweede en derde verdieping waarin vijf duplex appartementen worden ingericht;

1. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Deze gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond zoals hiervoor beschreven, de stoepen, de verharde inrit met bovengrondse, niet overdekte parkeerplaatsen met toebehoren, de inrit naar de ondergronds gelegen kelderverdieping met bevloering, inrichting en afsluitpoort, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte van het gebouw, de dragende muren, de terrasconstructies, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen voor zover deze meer dan een privaat kavel scheiden, de dakconstructie met bedaking, goten en regenafvoerbuizen, de muren die de delen met verschillende kavels scheiden, het funderings- en rioleringsstelsel met onderzoeks-, riolerings- en regenwaterput, pompput en toebehoren, de gemeenschappelijke ruimten in de kelderverdieping met hun respectievelijke inrichting en afsluitdeuren zoals de ruimte voor fietsen, de ruimte voor watertellers, en elektriciteitstellers, de ruimte voor gas tellers, de respectievelijke machinekamers (technische ruimte liften) met bevloering, inrichting en afsluitdeuren, de manoeuvreerruimte en gangen in de kelderverdieping toegang gevend tot de verschillende autostandplaatsen en kelderbergingen met hun bevloering en inrichting, de verschillende lichtschachten voor verlichting en verluchting van de kelderverdieping, de inkomhallen met trapportalen en trappen leidend naar de kelderverdieping en de verschillende bovengronds gelegen verdiepingen, de bordessen op de verschillende niveaus in deze inkomhallen, de liftschachten met liftinstallaties en toebehoren, de inrichtingen en bevloeringen in de respectievelijke inkomhallen en trapportalen, de gemeenschappelijke verlichting en verluchting, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, luchtkokers, behoudens nochtans deze delen van bedoelde leidingen in een privaatief kavel indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van een privaatief kavel dienen, de installaties voor videofoon, bel en deuropener, de brievenbussen, de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de eventuele gemeenschappelijke



Zevende
dubbel blad

ruimtes uitgevende op gemeenschappelijke doorgangen, en alle delen welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Algemeen wordt gesteld dat bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht worden gemeenschappelijk te zijn. Enkel de delen van gebouwen die tot het uitsluitend gebruik van een eigenaar zijn of kunnen zijn maken het voorwerp uit van privaat eigendomsrecht.

De opsomming van privaat en gemeenschappelijke delen is niet limitatief, doch enkel exemplatief.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de respectievelijke gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVAATIEVE DELEN - AANDELEN IN ONVERDEELDHEDEN.

a. Omschrijving van de privaatieve delen:

Ieder privaatieve kavel omvat alle bestanddelen van die kavel met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekledingen met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden, de vensters, de tussendeuren, de deuren naar de traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor het betrokken privaatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallatie, de keukeninrichting, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaatieve kavel. Zelfs wat zich buiten de privaatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door die kavel, is privaatief, zoals balkon- en terrasleuningen en vloeren, private water-, elektriciteit-, gas-, verwarmings- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en de brievenbus.

b. Beschrijving en aandelen:

Kavel 1: het appartement gelegen op het gelijkvloers, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 1"**, omvattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, keuken, woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en een terras met tuin gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd

veertig/tienduizendste (540/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 2: het appartement gelegen op het gelijkvloers, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 2"**, omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, wasruimte, keuken, woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en een terras met tuin gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd achtenvijftig/tienduizendste (558/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 3: het appartement gelegen op het gelijkvloers, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 3"**, omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, wasruimte, keuken, woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en een terras met tuin gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd eenenzestig/tienduizendste (561/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 4: het appartement gelegen op het gelijkvloers, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 4"**, omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, wasruimte, keuken, woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en een terras met tuin gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd achtenvijftig/tienduizendste (558/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 5: het appartement gelegen op het gelijkvloers, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 5"**, omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, wasruimte, keuken, woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en een terras met tuin gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd zesentachtig/tienduizendste (586/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 6: het appartement gelegen op de eerste verdieping, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 6"**, omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :



Achtste
dubbel blad

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, keuken, woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd negentien/tienduizendste (519/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 7: het appartement gelegen op de eerste verdieping, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 7"**, omvattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, keuken, woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd/tienduizendste (500/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 8: het appartement gelegen op de eerste verdieping, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 8"**, omvattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, keuken, woonkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd/tienduizendste (500/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 9: het appartement gelegen op de eerste verdieping, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 9"**, omvattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en de lokalen op het bouwplan genoemd als toilet, badkamer, berging, woonkamer (met open keuken), slaapkamer 1 en een terras gelegen aan de voor- en zijkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vierhonderd tweeënvijftig/tienduizendste (452/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 10: het appartement gelegen op de eerste verdieping, op het bouwplan (blad 2) genummerd **appartement "APP 10"**, omvattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

De inkomhal en toilet en de lokalen op het bouwplan genoemd als badkamer, berging, keuken, woonkamer, slaapkamer 1 en een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vierhonderd

vierenzeventig/tienduizendste (474/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 11: het duplex appartement gelegen op de tweede en derde verdieping, op het bouwplan (blad 3) genummerd **appartement "APP 11"**, omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom :

a. Op het eerste niveau (tweede verdieping) de inkomhal met trap naar het tweede niveau en de lokalen op de bouwplannen genoemd als berging, toilet, keuken, woonkamer en een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw;

b. Op het tweede niveau (derde verdieping) de trappengang en de lokalen op de bouwplannen genoemd als badkamer met toilet, slaapkamer 01 en slaapkamer 02;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeshonderd tweeënzeventig/tienduizendste (672/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 12: het duplex appartement gelegen op de tweede en derde verdieping, op het bouwplan (blad 3) genummerd **appartement "APP 12"**, omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom :

a. Op het eerste niveau (tweede verdieping) de inkomhal en de lokalen op de bouwplannen genoemd als berging, toilet, slaapkamer/bureel, keuken, woonkamer met trap naar het tweede niveau, en een terras gelegen aan de voor en zijkant van het gebouw;

b. Op het tweede niveau (derde verdieping) de trappengang en de lokalen op de bouwplannen genoemd als badkamer, slaapkamer 1 en een bergplaats;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeshonderd achtenzeventig/tienduizendste (678/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 13: het duplex appartement gelegen op de tweede en derde verdieping, op het bouwplan (blad 3) genummerd **appartement "APP 13"**, omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom :

a. Op het eerste niveau (tweede verdieping) de inkomhal en de lokalen op de bouwplannen genoemd als toilet, keuken, woonkamer met trap naar het tweede niveau, berging, een terras gelegen aan de voorkant en een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw;

b. Op het tweede niveau (derde verdieping) de trappengang en de lokalen op de bouwplannen genoemd als badkamer met toilet, slaapkamer 01 en slaapkamer 02;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeshonderd zesentachtig/tienduizendste (686/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 14: het duplex appartement gelegen op de tweede en derde



Negende
dubbel blad

verdieping, op het bouwplan (blad 3) genummerd **appartement "APP 14"**, omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

a. Op het eerste niveau (tweede verdieping) de inkomhal en de lokalen op de bouwplannen genoemd als toilet, keuken, woonkamer met trap naar het tweede niveau, berging, een terras gelegen aan de voorkant en een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw;

b. Op het tweede niveau (derde verdieping) de trappengang en de lokalen op de bouwplannen genoemd als badkamer met toilet, slaapkamer 01 en slaapkamer 02;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeventienhonderd negentwintig/tienduizendste (729/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 15: het duplex appartement gelegen op de tweede en derde verdieping, op het bouwplan (blad 3) genummerd **appartement "APP 15"**, omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom :

a. Op het eerste niveau (tweede verdieping) de inkomhal en de lokalen op de bouwplannen genoemd als toilet, keuken, woonkamer met trap naar het tweede niveau, berging, een terras gelegen aan de voor en zijkant kant en een terras gelegen aan de achterkant van het gebouw;

b. Op het tweede niveau (derde verdieping) de trappengang en de lokalen op de bouwplannen genoemd als badkamer met toilet, slaapkamer 01 en slaapkamer 02;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeshonderd zeventenzestig/tienduizendste (667/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 16: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 1", omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 17: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 2", omfattende:

1. In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 18: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 3", omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevoering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 19: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 4", omvattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevoering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 20: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 5", omvattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevoering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 21: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 6", omvattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevoering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 22: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 7", omvattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevoering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 23: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 8", omvattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevoering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.



Tiende
dubbel blad

Kavel 24: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 9", omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 25: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 10", omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 26: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 11", omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 27: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 12", omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 28: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 13", omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 29: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 14", omfattende:

1. In privatieve en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 30: de berging gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Berging 15", omfattende:

0. In privative en uitsluitende eigendom:

De kelderberging zelf met bevloering, inrichting en afsluitdeur.

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
tien/tienduizendste (10/10.000ste) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 31: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 1", omfattende:

1. In privative en uitsluitende eigendom : de autostandplaats zelf met bevloering;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 32: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 2", omfattende:

1. In privative en uitsluitende eigendom : de autostandplaats zelf met bevloering;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 33: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 3", omfattende:

1. In privative en uitsluitende eigendom : de autostandplaats zelf met bevloering;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 34: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 4", omfattende:

1. In privative en uitsluitende eigendom : de autostandplaats zelf met bevloering;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 35: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 5", omfattende:

1. In privative en uitsluitende eigendom : de autostandplaats zelf met bevloering;

2. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen



Elfde
dubbel blad

van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 36: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 6", omvattende:

1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 37: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 7", omvattende:

1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 38: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 8", omvattende:

1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 39: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 9", omvattende:

1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 40: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 10", omvattende:

1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 41: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 11", omvattende:

1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 42: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping,

op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 12", omfattende:
1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 43: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 13", omfattende:
1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 44: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 14", omfattende:
1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Kavel 45: De autostandplaats gelegen in de kelderverdieping, op het bouwplan (blad 1) genummerd "Garage 15", omfattende:
1. In **privatieve en uitsluitende eigendom** : de autostandplaats zelf met bevloering;
2. In **mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid** : achtenzeventig/tienduizendste (78/10.000) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

E. ERFDIENSTBAARHEDEN EN ZAKELIJKE RECHTEN.

Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom ontstaan er, zoals hiervoor reeds werd gezegd, erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen comparanten en de kopers van private kavels die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een andere privatieve kavel;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- de rechten van doorgang en voornamelijk toegang tot garages, kelders en/of bergplaatsen, de trappen naar de verdiepingen,



de inkom en de hal op het gelijkvloers, de lift, de gangen en bordessen op de verschillende verdiepingen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Twaalfde
dubbel blad

F. WIJZIGING DER BOUWPLANNEN.

De hierboven ontleedde plannen kunnen door partij van tweede zijde worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

a. vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.

b. wijziging van de binnenindeling van de kavels;

c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden gehecht. De wijzigende basisakte moet ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

Partij van tweede zijde houdt zich bovendien uitdrukkelijk het recht voor om:

- niet verkochte privatieve kavels te verleggen of te voegen bij andere kavels of zelfs delen ervan in de gemene delen op te nemen; zo ook kunnen van de gemene delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden. Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens de verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen. Partij van tweede zijde kan onder toezicht van de architect, zowel tijdens de opbouw als

na de oprichting, de indeling, de afwerking en om het even wat van of betreffende één of meerdere privatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en desiderata van de kopers.

- de onderverdeling van de aandelen in de gemene delen van de niet-verkochte kavels te wijzigen, zonder dat hierdoor het totaal aantal aandelen in de gemene delen wordt veranderd.

- privatieve eigendom - en/of gebruiksrechten toe te kennen aan één der eigenaars in het complex betreffende de gemene delen of ruimten indien deze delen of ruimten om één of andere reden niet als dusdanig dienen gebruikt te worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst. Zo onder meer, en zonder dat zulks als beperkend kan aangezien worden, kan mits goedkeuring van de architect van het gebouw, aan bepaalde kopers permanente toelating gegeven worden om aan de straatzijde naamplaten te plaatsen, vermeldende nuttige gegevens zoals ondermeer naam, telefoon, beroep en dagen en uren van bereikbaarheid; (de grootte en materialen van deze naamplaten en richtingaanwijzers zullen dan enkel en alleen door de architect goedgekeurd worden). Verder zal partij van tweede zijde privatieve eigendom - en/of gebruiksrechten mogen toekennen aan één der eigenaars van een woonkavel in het gebouw betreffende een deel of het geheel van het dak en de binnenkoer. Tevens houdt partij van tweede zijde zich het recht voor om in eigen naam en in deze van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zowel in het voordeel van dit gebouw als in het voordeel van de omliggende gebouwen, en dit ook met betrekking tot gemene en/of privatieve delen in het gebouw. Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan partij van tweede zijde, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

- de functie van de kavels zoals deze in de basisakte of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd te wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.

- na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

- alle verbindingen en doorgangen, ook onder de vorm van erfdienstbaarheden, van en/of naar aanpalende panden, te realiseren of door derden te laten realiseren, zelfs al dient dit door niet-privatieve muren te gebeuren, uiteraard zonder dat deze werken mogen schaden aan de stevigheid van het gebouw.

- bijkomende ramen of wijzigingen aan voorziene ramen uit te voeren in de gevels of in het dak; voorziene ramen te suppresseren.



Dertiende
dubbel blad

- Partij van tweede zijde, en hij alleen, kan zolang hij eigenaar is van een kavel in het gebouw, bij uitsluiting van elke inspraak van de mede-eigenaars, elke schikking treffen met of ten voordele van enige aanpalende eigendom, inzake heersende of lijdende erfdiensbaarden, licht - en luchtscheppingen of ook bouwmogelijkheden aanvaarden of toestaan.

Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren boven de plannen; een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Partij van tweede zijde heeft het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

Alhoewel de bouwwerken principieel zullen uitgevoerd worden volgens het koperslastenboek (bestek), waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen, behoudt partij van tweede zijde zich het recht voor aan dit koperslastenboek die wijzigingen aan te brengen, die hem toegelaten zijn ingevolge de bepalingen in deze akte.

Partij van tweede zijde zal, volgens de wensen van de koper of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van het gebouw beïnvloeden.

Al deze constructieve wijzigingen zoals hiervoor voorzien zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw.

De erelonen van de architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de partij die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemene delen, hetzij aan de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

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

Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze bij voorkeur geacteerd worden hetzij in een bijzondere verbeterende, wijzigende of aanvullende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte dan het plan met de gezegde wijzigingen zal

gehecht blijven.

G. ALGEMENE OPMERKING.

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en al haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten van het gebouw en bijlage, grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

H. VOLMACHT.

De opstalgevers en de verkrijgers verbinden zich ertoe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens een aanvullende of wijzigende basisakte nodig is, ingevolge de verandering van constructies of plans of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van partij van tweede zijde kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten. Alle verkrijgers nemen deze verbintenis op zich, door het enkel feit van de verkrijging.

In dit verband geven de opstalgevers en alle verkrijgers van om het even welke privatieve elementen in het gebouw, volmacht aan de naamloze vennootschap Driesen, partij anderzijds, vertegenwoordigd zoals gezegd, om voor hen en in hun naam, alle nodige wijzigingen en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan constructies, plans, indelingen, en dergelijke, goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het gebouw zelf als met aanpalende eigendommen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van hetgeen voorgaat, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vermeld.

HOOFDSTUK II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

A. ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden



Veertiende
en laatste
dubbel blad

geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw. Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

Artikel 2: TEGENSTELBAARHEID

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

Artikel 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de Vereniging van mede-eigenaars van de **residentie De Mouterij** met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw.

Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waarin het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 34 lid 2 van deze statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

B. WIJZIGINGEN AAN PLANNEN EN DELEN VAN HET GEBOUW.

Artikel 4 - VERLOREN RUIMTEN.

De oprichter behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, zolang hij eigenaar blijft van minstens één privaatief, om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even welk privaatief van verloren hoeken, kasten, bergingen of ruimten in het gebouw, alhoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in de basisakte beschreven.

C. RECHTEN EN PLICHTEN.

Artikel 5: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 6: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten en het reglement van orde zouden stellen.

Artikel 7: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 8: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

De eigenaars van gelijkvloers gelegen kavels mogen de indeling ervan wijzigen indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van hun activiteiten. Zij mogen zelfs, zolang zij eigenaar zijn van naast elkaar gelegen kavels, deze samenvoegen of de indeling wijzigen zodat er één of meerdere kavels ontstaan. Dit kan echter nooit tot gevolg hebben dat de som van de gemene delen aan deze kavels verbonden zou veranderen. Zulks is uiteraard slechts toegelaten in de mate dat het op de

kosten van de eigenaar gebeurt en het de eenheid, de esthetiek en de stabiliteit van het gebouw niet schaadt. Indien de aldus gevormde kavels afzonderlijk zouden vervreemd worden dient de eigenaar/verkoper ze in hun oorspronkelijke staat te herstellen of dient hij de statuten van het gebouw dienovereenkomstig aan te passen, zonder evenwel een verandering aan de som van de gemene delen aan deze kavels verbonden te veranderen. De kosten voor de aanpassing van de statuten, welke notarieel zal gebeuren, zijn ten laste van de eigenaar van het betrokken kavel.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal laten uitvoeren. Indien nodig zal de eigenaar, die de hiervoor bedoelde veranderingswerken wenst uit te voeren, zorgen voor het bekomen van de nodige vergunningen bij de bevoegde overheden. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 9: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. Dit betreft onder meer de ingangdeuren van de privaatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuninggen, de balkons en alles wat van buiten uit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De kosten hieruit voortvloeiende vallen uiteraard uitsluitend ten laste van de betrokken eigenaar(s) en de kwestieuze werkzaamheden geschieden onder zijn/hun uitdrukkelijke en ganse verantwoordelijkheid.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN, KOELINSTALLATIE, VERLUCHTINGSINSTALLATIE, ALARM ENZ.

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel en ook koelinstallaties laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVATIEVE DELEN

1) Gelijkvloers en verdiepingen:

De kavels op het gelijkvloers en de verschillende verdiepingen zijn in principe gereserveerd voor normale huiselijke bewoning en betrekking.

De kamers van de appartementen mogen aangewend worden voor de inrichting van een privé kantoor of voor de uitoefening van een vrij beroep doch uitsluitend als toebehoren bij de woongelegenheden.

Een eigenaar van twee panden in het gebouw mag één ervan aanwenden als kantoor met een maximumbezetting van vier personen.

2) Kelderparkings en/of autostandplaatsen

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

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

Auto's op gas zijn slechts toelaatbaar op voorwaarde dat zij beschikken over een goedgekeurde gasinstallatie volgens de wettelijke beschikkingen ter zake.

3) - Kelders.

Deze mogen enkel gebruikt worden als aanhorigheid bij een appartement en dienen enkel als bergplaats en/of hobbyruimte.

Artikel 12: LICHTRECLAMES EN PUBLICITEIT.

In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

De eigenaars of uitbaters van de private delen op het gelijkvloers alsmede de beoefenaars van een vrij beroep zijn gemachtigd naamplaten van ten hoogste dertig op twintig centimeters tegen de gevel of in de inkomhal aan te brengen. Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand en schriftelijke akkoord van de syndicus die hierbij rekening dient te houden met de gelijkvormigheid met andere dergelijke platen en de plaats en de aard van de bevestiging.

D. BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 13: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus.

Artikel 14: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekert door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die ter zake het hoogste en het meest absolute

gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden 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, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar is. Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een privaatieve kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuuring.

Artikel 15: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de plaats en het uur die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisie voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

Tenslotte kan ieder mede-eigenaar 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 voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Artikel 16: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen geschieden tenminste vijftien dagen en ten

hoogste één maand op voorhand bij aangetekende brief of bij afgifte mits handtekening met datering op een naamlijst, door de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gedeelten bezitten.

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

Artikel 17: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping. Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden. Indien er echter een algemene vergadering wordt bijeengeroepen dan kan iedere mede-eigenaar vragen dat bijkomende punten op de dagorde van die vergadering worden gezet, mits de syndicus hiervan te verwittigen bij aangetekend schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient dan deze bijkomende agendapunten mee te delen aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

Artikel 18: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen 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 persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen

van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 19: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste aantal quotiteiten in de algemene gemeenschap, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

Artikel 20: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 21: STEMKRACHT

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

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

Artikel 22: VEREISTE MEERDERHEDEN

De beraadslagingen geschieden met een volstreekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavig statuut, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietig stemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant. In de andere gevallen worden de onthoudingen en nietige stemmen niet meegeteld bij de uitgebrachte stemmen.

Drie vierden van de stemmen is vereist voor:

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

d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:

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

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over:

- a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
- b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
- c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 23: REGISTER

De beslissingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register neergeschreven worden en getekend door de voorzitter en de secretaris na te zijn goedgekeurd door de algemene vergadering op het einde van diezelfde bijeenkomst. De syndicus deelt binnen acht dagen de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het gebouw, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Artikel 24: DUUR MANDAAT SYNDICUS

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

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

Artikel 25: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van 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 en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van 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 26: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;
3. deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;
4. door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;
5. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren;
6. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
7. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
8. het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
9. aan elke persoon, die het gebouw bewoont 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 volgens de procedure vermeld in artikel 40;
10. de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na

de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:

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

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

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

- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.

- een overzicht van de recente beslissingen van de algemene vergadering waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.

- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.

11. op verzoek van de eigenaar van een kavel volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.

Artikel 27: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer, indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen. De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

Artikel 28: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

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 mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze

tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger. Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

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.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

E. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 29: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke lasten die kosten die betrekking hebben op:

- 1/ het onderhoud, het gebruik of verbruik, de herstelling, de vernieuwing, de bewaring en het beheer van de gemeenschappelijke zaken en installaties;
- 2/ de conciërge en/of het onderhoudspersoneel: het loon, de maatschappelijke en fiscale lasten, de verzekeringspremies, alsmede de eventuele last van de voordelen in natura en de kosten van het Sociaal Secretariaat;
- 3/ De kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging of afvoer van de gemeenschappelijke zaken of materiaal;
- 4/ de gemeenschappelijke verzekeringspremies;
- 5/ de gerechtskosten in verband met gedingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is, inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;
- 6/ de taksen, belastingen en voorheffingen, voor zover deze niet op het belastingskohier van een mede-eigenaar staan ingeschreven;
- 7/ de bezoldiging van de syndicus en eventueel van de leden van de Raad van Beheer;
- 8/ elke gemeenschappelijke dienst of installatie, zelfs al wordt die geregeld voor privaatieve doeleinden gebruikt;
- 9/ zijn eveneens gemeenschappelijke lasten: de bedragen welke door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn, en

op wie de voorschriften hierna beschreven onverrichter zake werden toegepast.

Artikel 30: VERDELING GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

A. Algemeen principe:

Behoudens verder gespecificeerde afwijking, worden alle gemeenschappelijke kosten over alle mede-eigenaars verdeeld, dit in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschap.

Opdeling van het eigendomsrecht van een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen 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.

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

B. Afwijkingen van het algemeen principe:

De bijdragen in bepaalde lasten gebeuren echter niet volgens voormeld algemeen principe maar wel volgens het NUT dat de respectievelijke kavels eruit halen en wel als volgt:

1. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de inkomssassen, de trappenhallen met trappen naar de kelder en de verschillende verdiepingen, de bordessen op de verschillende niveaus, de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de liftinstallaties alsmede de kosten verbonden aan het poetsen en reinigen van gezegde gemeenschappelijke zaken en de kosten van het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik voor zowel de verlichting van deze gemeenschappelijke delen als voor verlichting, bediening en besturing van de liftinstallatie worden betaald en gedragen door al de appartementen welke deze inkomshal en liftinstallatie kunnen benutten ieder voor een gelijk aandeel.

Zo zullen hiervoor bedoelde kosten voor wat de inkomssas betreft gelegen aan de linkerkant van het gebouw, gezien vanaf en met de rug gekeerd naar de voorliggende Kerkhofstraat, alleen en uitsluitend gedragen worden door de kavels 2 (twee) en 3 (drie) gelegen op het gelijkvloers, door de kavels 8 (acht), 9 (negen) en 10 (tien) op de eerste verdieping en de kavels 11 (elf), 12 (twaalf) en 13 (dertien) gelegen op de tweede en derde verdieping, ieder voor een gelijk aandeel of ieder voor een/achtste deel.

Zo zullen hiervoor bedoelde kosten voor wat betreft de

inkomsas gelegen aan de rechterkant van het gebouw, gezien vanaf en met de rug gekeerd naar de voorliggende Kerkhofstraat, alleen en uitsluitend gedragen worden door de kavels 4 (vier) en 5 (vijf) gelegen op het gelijkvloers, door de kavels 6 (zes) en 7 (zeven) op de eerste verdieping en de kavels 14 (veertien) en 15 (vijftien) gelegen op de tweede en derde verdieping, ieder voor een gelijk aandeel of ieder voor een/zesde deel.

2. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van inrit naar de kelderverdieping, van de gangen en manoeuvreerruimtes in de kelderverdieping toegang biedend tot de autostandplaatsen en de kelderbergingen; de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de verschillende gemeenschappelijke ruimtes in deze kelderverdieping, de apparaten voor brandveiligheid (brandhaspel en bluseenheden); alsmede de kosten verbonden aan het poetsen en reinigen van gezegde gemeenschappelijke zaken en de kosten van het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik voor de verlichting van deze gemeenschappelijke delen worden betaald en gedragen door de vijftien autostandplaatsen en de kelderbergingen ieder voor een gelijk aandeel of ieder voor één/vijftiende deel.

3. De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de stoepen, van de gemeenschappelijke niet bebouwde delen gelegen achter het gebouw, waarin begrepen de parking voor bezoekers worden betaald en gedragen door ieder der appartementen voor een gelijk aandeel of ieder voor een/vijftiende deel.

4. Kosten verbonden aan een privaat kavel.
Al de kosten eigen aan een privaat kavel worden betaald en gedragen door dit kavel zelf. Dit geldt ook voor wat betreft al de kosten van onderhoud, herstelling en schoonmaakkosten van zowel de delen van het binnenplein aan dewelke een privaat gebruiksrecht is toegekend als voor de balkons en/of terrassen.

Artikel 31: OPEISBAARHEID DER GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Alle mede-eigenaars, zelfs zij wiens kavel nog niet zou voltooid zijn of voorlopig opgeleverd om welke reden ook, dienen de gemeenschappelijke lasten en kosten overeenkomstig hetgeen voorafgaat te dragen vanaf de dag van het bestaan van de vereniging van mede-eigenaars, die uiterlijk zal dienen beheerd te worden van zodra één/vijfde van de aandelen in de desbetreffende gemeenschappelijke delen opgeleverd werd. Eventuele, hetzij privatieve hetzij gemeenschappelijke kosten, gedragen door de oprichter voor het ontstaan van de vereniging van mede-eigenaars, voor de inwerkingstelling van het beheer van de mede-eigendom of voor de aanstelling van de syndicus, zullen door de oprichter zelf, mits voorlegging van de nodige bewijsstukken ter zake, rechtstreeks tegenover iedere mede-

eigenaar gemeld, verdeeld, aangerekend en ingevorderd dienen te worden en dit zonder enig mogelijk verhaal tegenover de vereniging van mede-eigenaars of haar algemene vergadering.

Artikel 32: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 27.

Artikel 33: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 34: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Wanneer in die 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 aan de rechter 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 gepronede reden daartegen verzet.

Artikel 35: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verschaffen tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn. De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met

in acht name van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Artikel 36: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 37: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspruitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het oogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, 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.

Artikel 38: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 39: WERK EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, schoonmaak- en onderhoudskosten en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de mede-eigenaars, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden op de tijdstippen daarvoor bepaald door zelfde jaarvergadering. Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het

dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan Belasting over de Toegevoegde Waarde. De algemene vergadering mag ook beslissen tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van de gemeenschappelijke goederen of delen van het gebouw.

Artikel 40: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijftientig euro wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

F. VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 41: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken. De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Artikel 42: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

Ingeval van vervreemding deelt de syndicus bovendien op verzoek van de notaris de gegevens mee zoals die bepaald zijn in zijn bovenvermelde taakomschrijving. Vanaf de datum van de overdracht draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de mee te delen schulden en van de gewone lasten, behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen, die echter enkel tussen hen geldt, en niet ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars.

De uittredende mede-eigenaar is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld. Zijn aandeel in het reservekapitaal blijft echter definitief verworven door de vereniging. Hij kan met de nieuwe eigenaar echter overeenkomen dat die hem zijn aandeel in het reservefonds vergoedt.

Artikel 43: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

In geval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief zodat deze laatste de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen.

Dergelijke verkrijger, 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 orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingsen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingsen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

G. VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 44: ALGEMEENHEDEN.

Partij van derde zijde geniet een gehele beslissingsvrijheid in verband met het onderschrijven van de eerste verplichte verzekeringen, alsook voor het al of niet onderschrijven van de niet verplichte verzekeringen die hem nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw op elk hierna vermeld vlak.

De gemeenschap van mede-eigenaars heeft te allen tijde het recht over de inhoud van de polissen en de verzekerde kapitalen opnieuw te onderhandelen.

De gemeenschap van mede-eigenaars is ertoe gehouden de aldus onderschreven verzekeringspolissen voort te zetten en er de premies van de betalen vanaf hun eisbaarheid.

De verzekeringspolissen en dossiers worden nadien, namens de vereniging van mede-eigenaars, uitsluitend rechtsgeldig

beheerd, onderschreven en/of verlengd door de syndicus van het gebouw, waarbij hem de vrije keuze van verzekeringsmaatschappij en/of -makelaar wordt verleend.

Artikel 45: TE DEKKEN RISICO'S.

De gemeenschap van mede-eigenaars, via de syndicus, is ertoe gehouden de hiernavolgende risico's te laten verzekeren:

1. Brand.

De brandverzekering dient om het gebouw, de private kavels en de gemeenschappelijke delen ervan te dekken tegen de risico's van brandschade, stormschade, gebruiksverlies na brand, verhaal van geburen en/of van medebewoners, verhaal van huurders, elektrische risico's, kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten, blikseminslag, val van vliegtuigen en ontploffingen, diefstal en brand van de gemeenschappelijke inboedel en materiaal.

2. Waterschade.

Er dient een verzekering afgesloten te worden om zowel de gemeenschappelijke delen als de private kavels, alsook het verhaal van de geburen en/of medebewoners en/of huurders of betrekkers te dekken tegen waterschade of schade veroorzaakt door onverschillig welke vloeistof.

3. Burgerlijke aansprakelijkheid.

Een verzekering dient afgesloten te worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, onderling als derden beschouwd, of van hun mandatarissen, te dekken in navolgende gevallen:

a) schade veroorzaakt door het gebouw en/of onderdelen ervan, zoals onder meer antennes, borstweringen, schermen, sierelementen enzovoorts, om het even of het om gemeenschappelijke of om private delen gaat;

b) schade veroorzaakt door het door de gemeenschap tewerkgesteld personeel;

c) schade veroorzaakt door de syndicus bij de uitoefening van zijn mandaat.

4. Arbeidsongevallen.

Alle wettelijke verzekeringen voor het tewerkgesteld personeel dienen onderschreven te worden.

Artikel 46: ONDERSCHRIJVINGSMODALITEITEN.

Voor elk van de hoger bedoelde verzekeringspolissen bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de te verzekeren kapitalen en aanvaardt ze de koppeling aan de index.

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren, buiten deze hiervoor genoemd.

Zij kiest de verzekeringsmaatschappijen met wie zij wenst te handelen en zij bepaalt met hen de algemene en bijzondere voorwaarden van de polissen, via de syndicus.

Alle beslissingen ter zake worden genomen bij gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De polissen worden door de syndicus onderschreven voor en in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De door de syndicus ondertekende originele exemplaren worden door hem bewaard samen met alle akten en documenten van de gemeenschap.

Elke mede-eigenaar zal er evenwel, op zijn kosten, een volledig afschrift van bekomen.

De syndicus verricht de premiebetalingen en ontvangt de schadevergoedingen als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars.

In dringende gevallen heeft de syndicus het recht voorlopige dekkingen en zelfs een voorlopige verhoging van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 47: GEMEENSCHAPSLAST VAN DE PREMIES.

De premies van de verzekeringsovereenkomsten die de algemene vergadering beslist heeft te onderschrijven zijn een last van de gemeenschap die op alle mede-eigenaars vallen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij het verzekeringen van private kavels of delen betreft, zoals hierna vermeld.

Artikel 48: NALEVINGSPLICHT.

Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven en verplicht er zich toe deze tegenstelbaar te maken en te doen naleven door iedere gebruiker waarmee hij een welkdanige overeenkomst of relatie heeft.

Artikel 49: PRIVATE AANVULLENDE VERZEKERING.

1. Algemeenheden.

Iedere mede-eigenaar mag, door bemiddeling van de aangestelde verzekeringsmakelaar en - maatschappij, voor eigen rekening een aanvullende verzekering onderschrijven in verband met gezegde polissen, op voorwaarde dat hij er persoonlijk de lasten, kosten en premies van draagt en betaalt.

Deze dienen door de verzekeringsmaatschappij met de betrokken mede-eigenaar afgerekend te worden.

2. Waardevermeerdering.

Het is voor iedere mede-eigenaar een verplichting de syndicus in kennis te stellen van zijn voornemen om een waardevermeerdering aan zijn kavel aan te brengen.

Bij uitvoering van de waardevermeerdering kan de eigenaar voor eigen rekening een aanvullende verzekering onderschrijven.

Hij dient er de kosten, lasten en premies zelf van te dragen, hem rechtstreeks door de maatschappij aangerekend.

3. Inboedel.

Iedere gebruiker van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en bijkomende risico's te dekken inzake de inboedel die zich in de door hem betrokken lokalen bevindt,

tenzij de algemene vergadering beslist bij gekwalificeerde meerderheid van twee/derden der stemmen, deze risico's in hoofde van iedere privaatieve eigenaar en/of gebruiker eveneens te laten dekken door de gemeenschappelijk afgesloten polis van het gebouw.

4. Risicoverzwinging.

Iedere mede-eigenaar die, om persoonlijke reden of om reden eigen aan diegenen voor wie hij instaat of om reden eigen aan diegenen die hetzij tegen betaling hetzij gratis al of een gedeelte van zijn privaatief pand betrekken, de aanleiding ertoe is dat er een tariefverhoging wordt toegepast op een verzekering van het gebouw, zal deze verhoging alleen moeten dragen.

Indien meerdere mede-eigenaars onder deze toepassing vallen, zullen de eruit voortvloeiende supplementen aan premies door elk van hen gedragen worden in verhouding tot hun aandeel in de verzwinging van het desbetreffende risico.

Artikel 50: SCHADEGEVALLEN, BETALING VAN VERGOEDINGEN.

1. Algemeenheden.

Wanneer een schadegeval een of meer private kavels doch geen gemeenschappelijk deel betreft, zullen de verzekeringsvergoedingen toegekend worden aan de getroffen mede-eigenaars of hun rechthebbenden.

Zij gaan de verplichting aan hun geteisterd pand op eigen kosten volledig te herstellen.

Indien evenwel een getroffen mede-eigenaar schulden zou hebben tegenover de vereniging van mede-eigenaars, is de syndicus gerechtigd de verzekeringsvergoedingen namens hem rechtsgeldig te ontvangen en er kwijting over te verlenen ten overstaan van de verzekeringsmaatschappij en ze ten belopen van de schuld ten voordele van de gemeenschap te innen.

Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen betreft zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan de vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus.

De syndicus is bij deze en voor alsdan gemachtigd volgens zijn vrije keuze, een of meer deskundigen aan te stellen, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, tot het onderhandelen met de verzekeraars inzake de vergoedingen die aan de gemeenschap moeten toekomen, tot het ontvangen van die vergoedingen, tot het opmaken of laten opmaken van het lastenboek van de herstellingen en/of heropbouw, en tot het laten uitvoeren van gezegde werken en de controle ervan.

In de gevallen niet voorzien hiervoor, zullen de verzekeringsvergoedingen uitbetaald worden aan hen die het risico dragen.

De vergoedingen betaald op grond van de polissen "Burgerlijke aansprakelijkheid" en "Arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers uitgekeerd worden door de verzekeringsmaatschappij.

2. Ontoereikende schadevergoedingen.

Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen of heropbouwen van de gemeenschappelijke delen zal het tekort ten laste vallen van de degene die het risico draagt.

Zo het de gemeenschappelijke mede-eigenaars zijn die het risico dragen, zal het tekort door hen betaald worden ieder naar verhouding van zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van de constructies.

Indien de schadevergoeding niet voldoende is voor het herstellen en/of heropbouwen van de privatieve delen, zal het tekort ten laste vallen van de gedupeerde(n).

Indien het onvoldoende zijn van de schadevergoeding echter voortvloeit uit het niet naleven van de verplichtingen inzake verzekeringen hiervoor zal degene die het verzuim heeft begaan, instaan voor het vergoeden van dit tekort.

3. Gedeeltelijke/totale vernietiging van het gebouw.

De graad van vernieling - of totaal of gedeeltelijk - zal door expertise bepaald worden.

Iedere mede-eigenaar deelt in de kosten van heropbouw:

- van de gemeenschappelijke delen van de constructies in verhouding tot zijn aandelen erin;

- van de privatieve delen volgens de technische beschrijving en/of lastenboek bij oprichting van zijn pand of naderhand aan de syndicus betekend.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars mag eisen dat de financiële bijdrage van de mede-eigenaars in consignatie gedeponereerd wordt op een gemeenschappelijke rekening, vooraleer met de werken begonnen wordt.

De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht, via de syndicus, hij die aan zijn verplichtingen tekort komt, met alle rechtsmiddelen te dwingen tot betaling van zijn aandeel in de heropbouwkosten.

Bij eenparigheid van stemmen mag de vereniging van mede-eigenaars beslissen:

- dat het gebouw niet heropgericht wordt;

- dat het heropgericht wordt volgens andere plannen;

- dat de heropbouw zal geschieden op een ander terrein;

anders zal het heropgericht worden volgens de oorspronkelijke plannen.

De mede-eigenaar op wiens privaat pand een hypotheek ingeschreven staat wordt steeds aanzien als én aanwezig of vertegenwoordigd én voor de heropbouw te stemmen, tenzij hij tegenover de algemene vergadering het bewijs levert van handlichting van de bestaande hypothecaire inschrijving, of de toestemming van zijn hypothecaire schuldeiser voorlegt dat deze met de heropbouw instemt.

Ingeval het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal het gebouw (of wat er van rest) evenals de grond, in het vooruitzicht van de ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars, openbaar geveild worden volgens de voorwaarden

beslist door de algemene vergadering.

De opbrengst van deze veiling wordt, samen met de verzekeringsvergoedingen, tussen de mede-eigenaars verdeeld overeenkomstig hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

H. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 51: ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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.

Artikel 52: VOORTBESTAAN

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

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

Artikel 53: VEREFFENAARS

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 57 en 186 tot en met 195 van het wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 54: AFSLUITING VEREFFENING

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

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 vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

I. OVERGANGSBEPALINGEN.

Eerste syndicus.

De eerste syndicus zal worden benoemd tijdens de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars.

IV - VERKOPING

voormeld verklaren thans te verkopen aan Driesen nv, vertegenwoordigd als gezegd:

Beschrijving van eigendom:

Het perceel grond te Bocholt, eerste afdeling, sectie C -deel van nummer 256/F, groot drie are negenentachtig centiare -en deel van nummer 256/E, groot drie are;

En zoals deze percelen voorkomen onder loten 1B respectievelijk 2B van aangehecht grondplan.

Titel: aan toebehorend als vermeld ab initio in deze akte

Prijs:

Deze verkoping is gedaan en aanvaard mits de prijs van achtduizend tweehonderd achtenzestig Euro (€ 8.268,00), hetzij drieduizend zeshonderd euro voor lot 2B en vierduizend zeshonderd achtenzestig euro voor lot 1B..

Betaling van de prijs: dit bedrag vertegenwoordigt een gedeelte van de prijs voor de levering van een appartement aan elk der verkopers, volgens afzonderlijke overeenkomst tussen partijen afgesloten, en wordt als vereffend aanzien door de voorlopige oplevering van de appartementen.

Voorwaarden van de verkoping

Deze verkoping geschiedt onder de volgende voorwaarden :

1. De koper zal van het goed de volle eigendom en het gebruik bekomen vanaf heden. De verkopers verklaren dat de goederen onverhuurd zijn.

2. Het hierboven beschreven goed wordt verkocht en overgedragen in de staat en gelegenheid waarin het zich thans bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn ze niet bekend, en met alle gemeenschappen, zonder waarborg betreffende de uitgedrukte oppervlakte, al was het verschil één/twintigste in min of meer.

3. De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en retributies betreffende het verkochte dragen en betalen te rekenen vanaf heden. Mocht de gemeente in de toekomst straatwerken doen uitvoeren en dienaangaande taksen heffen, dan zullen deze door de kopers gedragen worden.

4. De kosten, rechten en honoraria verbonden aan deze akte

komen ten laste van de koper.

5. De verkopers verklaren en waarborgen dat de hiervoor vermeld goederen verkocht worden voor vrij, zuiver en niet belast is met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving.

Voorkooprecht

De verkopers verklaarden dat de eigendom **niet** onderworpen is aan enig voorkooprecht, noch conventioneel, noch wettelijk.

Stedenbouw

Bij gebrek aan een bouwvergunning of een stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat zulke vergunning kan verkregen worden, verklaart de verkoper dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ondergetekende notaris laat opmerken dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed geen enkele bescherming van toepassing is en dat de eigendom niet voorkomt op een voorontwerp of ontwerp van lijst voor bescherming vatbaar inzake: landschappen, monumenten, stads- of dorpsgezichten, archeologisch patrimonium.

De tekst van artikel 99 van het Vlaams decreet Ruimtelijke Ordening is ab initio in deze akte opgenomen.

V - VOLMACHT TOT VERKOPEN

voormeld, verklaarden als bijzondere lasthebbers aan te stellen

De naamloze vennootschap ALGEMENE ONDERNEMING DRIESEN, voormeld,

Wie zij onherroepelijk gelasten om voor hen en uit hun naam: Te verkopen, het geheel of een deel van voormelde onroerende goederen, met uitzondering van degene waarvoor geen recht van opstal verleend werd,

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen en voor de prijzen en onder de lasten, bedingen en voorwaarden die de volmachthebber zal goedvinden

De voorwaarden en bepalingen van het statuut van mede-eigendom te wijzigen,

Als volmachthebber op te treden ingevolge de volmacht te verlenen door de toekomstige mede-eigenaars als voormeld,

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging

en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen; overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen; koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen. Opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

Alle betwistingen, aanspraken en vorderingen met onderaannemers en kopers of rechtverkrijgenden, zowel in verband met de opleveringen als met de tienjarige aansprakelijkheid, te regelen en hieromtrent dadingen te treffen.

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

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

VI - SLOTBEPALINGEN.

1. Alle partijen erkennen elk een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van deze akte.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat

betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 §1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals voor wat betreft de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

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

4. Van alle akten en stukken, waarnaar in deze akte werd verwezen, zullen de kopers bij hun eigendomstitel een kopie ontvangen, conform artikel 25 van de nieuwe notariswet. Volgens artikel 19 van zelfde wet zijn al deze akten en stukken samen uitvoerbaar mits ze voldoen aan de voorwaarden van artikel 12 van zelfde wet. Partijen bevestigen dat al deze akten en statuten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

5. Ondergetekende notaris bevestigt :

-de identiteit van partijen-natuurlijke personen op op zicht van hun identiteitskaart, en de juistheid van de identiteit van de partijen op zicht van de door de hypotheekwet vereiste stukken

-voorlezing te hebben gegeven van artikel 203 van het wetboek der registratierechten en van artikelen 62 paragraaf 2 en 73 paragraaf 1 van het wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, waarop de verkopers verklaarden geen B.T.W.-belastingplichtige te zijn.

6. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzonder verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer de notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige belangen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij de bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

7. Voor de uitvoering van deze akte kiezen de comparanten woonst in hun respectievelijke woonplaats en/of hun maatschappelijke zetel.

8. De **hypotheekbewaarder** wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

9. **Pro fisco**

9.1. Met het oog op de vermindering van de registratierechten als voorzien in **artikel 62 Wb.Registratierechten**, verklaart de kopende vennootschap :

1/ dat zij het beroep uitoefent van handelaar in onroerend goed en de vereiste beroepsverklaringen onderschreven heeft op het registratiekantoor van Neerpelt onder Legger 61/A art 23.

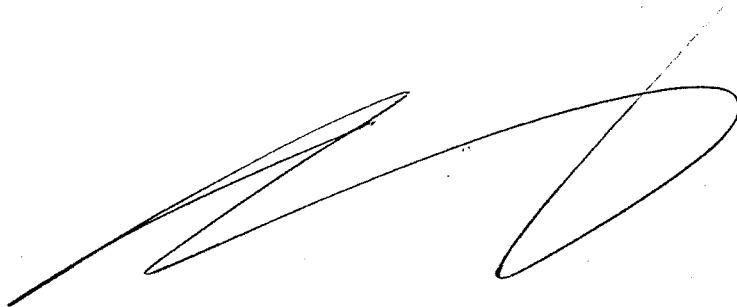
2/ dat zij de waarborg gesteld heeft als voorzien in artikel 63 Wb.Registratierechten.

9.2.Het recht op geschriften bedraagt € 50 op aangifte van ondergetekende notaris.

WAARVAN AKTE

Verleden te Lommel.

Na voorlezing en toelichting van het voorgaande, hebben de partijen met mij Notaris getekend.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

INHOUDSTAFEL

Algemeen:	blz 1
I. Verzaking aan het recht van natrekking - opstal	blz 5
II. Ruiling	blz 7
III. Statuten van het gebouw De Mouterij	blz 7
Hoofdstuk 1 - Basisakte	blz 7
Beschrijving der gemeenschappelijke delen	blz 12
Beschrijving der privatieve delen - onverdeeldheden	blz 13
Volmacht tot wijziging basisakte	blz 26
Hoofdstuk 2 - Reglement van mede-eigendom	blz 27
Artikel 30: verdeling der gemeenschappelijke lasten	blz 38
IV. Verkoop ing achterliggende grond	blz 50
V. Volmacht tot verkopen	blz 51
VI. Slotbepalingen	blz 52

Geregistreerd te Beringen II

op **22 MAART 2007**

zamenkomstig blad 9 in verzending

boek 108 blad 73 vak in

Ontvangen: *Duizend...*

meer zesh... *taclh'p* *een kufent'g cent.*

€ 1475,20
€ 1.061,80

De e.a. Inspecteur

[Handwritten signature]
E JORISSEN

2007/293/0441~

