

Gecoördineerde statuten Residentie Long Island nav de wet van 18 juni 2018

LONG ISLAND

Brugstraat 152
2960 Brecht (Sint-Job-in-'t-Goor)
0872.829.655

*Gecoördineerde statuten ingevolge
de wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012
en laatst gewijzigd bij wet van 18 juni 2018*

Y&E Invest BVBA
Flamincka Park 25A
8490 Jabbeke
RPR Brugge
BTW BE837.611.133

www.aanpassen-basisakte.be

Het jaar tweeduizend en vijf.

De twintigste januari.

Voor ons, Meester Chris Celis, geassocieerd notaris te Brasschaat.

Zijn verschenen :

1. De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "BOUWERKEN VERMEIREN", met maatschappelijke zetel te 2900 Schoten, Deurnevoetweg 2, ingeschreven in het handelsregister te Antwerpen onder nummer 135.218 en geïdentificeerd bij de B.T.W. onder nummer 418.653.271, opgericht onder de vorm van een Personenvennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid bij akte verleden voor notaris Tony Sebrechts te Schoten op zeven juni negentienhonderd achtenzeventig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventwintig juni daarna, onder nummer 1661-18, waarvan vorm werd gewijzigd naar een Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid en de statuten werden aangepast bij buitengewone algemene vergadering waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Tony Sebrechts te Schoten op zes december negentienhonderd vijfentachtig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één januari daarna, onder nummer 1986-01-01-421, waarvan het kapitaal werd verhoogd en de statuten werden aangepast bij buitengewone algemene vergadering waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Erik Adriaenssens te Edegem op achtentwintig april negentienhonderd drieënnegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertien mei daarna, onder nummer 1993-05-13-326, waarvan het kapitaal werd verhoogd en de statuten werden aangepast bij buitengewone algemene vergadering waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Frederic Van Cauwengergh-Adriaenssens te Edegem op twintig mei negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien juni daarna, onder nummer 1998-06-19-170, hier mits naleving van haar statuten vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, benoemd bij oprichting, te weten : de heer

Hierna ook genoemd "**de bouwheer**" of "**maatschappij-verschijnster onder primo**".

2. De Naamloze Vennootschap "BELLE VUE INVEST", met maatschappelijke zetel te 2160 Wommelgem, Autolei 348, voorheen gekend bij het handelsregister te Antwerpen onder nummer 331.529, thans binnen het rechtsgebied Antwerpen ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 464.206.960, opgericht bij akte verleden voor notaris Joseph Roevens te Brasschaat op tweeëntwintig september negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes oktober daarna, onder nummer 981006-389, waarvan de statuten tot op heden niet werden gewijzigd, waarvan de zetel laatst verplaatst werd naar de huidige locatie bij besluit van de raad van bestuur van éénentwintig juni tweeduizend

en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien juli daarna, onder nummer 04105018; hier overeenkomstig artikel 15 van haar statuten vertegenwoordigd door twee van haar bestuurders, beiden herbenoemd bij besluit van zeventien december tweeduizend en drie, telkens met onmiddellijke aanwijzing van vaste vertegenwoordiger, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig januari daarna, onder nummer 04012374, met name :

A° De Naamloze Vennootschap "MELCO", met maatschappelijke zetel te 2970 Schilde, Mastendreef 1, voorheen gekend bij het handelsregister te Antwerpen onder nummer 294.116, thans binnen het rechtsgebied Antwerpen ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 428.167.995, opgericht onder de vorm van een Coöperatieve Vennootschap met naam "INTERNATIONAL BUSINESS DISTRIBUTION", in het kort "I.B.D.", bij onderhandse akte van achtentwintig november negentienhonderd vijftientig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien december daarna, onder nummer 851218-165, waarvan de zetel laatst verplaatst werd naar huidige locatie bij besluit van de raad van bestuur van zevenentwintig december tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig januari daarna, onder nummer 03011992, waarvan de statuten laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op zeven juli tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juli daarna, onder nummer 04110474; hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger voor de Naamloze Vennootschap "BELLE VUE INVEST", voornoemd, met name :

B° De Naamloze Vennootschap "MDM-PI", met maatschappelijke zetel te 2160 Wommelgem, Autolei 348, voorheen gekend bij het handelsregister te Antwerpen onder nummer 345.841, thans binnen het rechtsgebied Antwerpen ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 465.563.376, opgericht bij akte verleden voor notaris Eric Celis te Antwerpen op zeventien maart negentienhonderd negenennegentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één april daarna, onder nummer 990401-13; waarvan de statuten tot op heden niet werden gewijzigd, waarvan de zetel laatst verplaatst werd naar de huidige locatie bij besluit van de raad van bestuur van éénentwintig juni tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien juli daarna, onder nummer 04105021; hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger voor de Naamloze Vennootschap "BELLE VUE INVEST", voornoemd, met name : _____

Hierna samen ook genoemd "de grondeigenaars" of "de maatschappijen-verschijsters onder secundo".

1 VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

1.1. Beschrijving van het eigendom :

De maatschappij-verschijnster onder secundo zijn eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed :

GEMEENTE BRECHT - Vijfde Afdeling - SINT-JOB-IN-'T-GOOR : Een perceel grond - met af te breken woning - gelegen Brugstraat 152, volgens titel en recent uittreksel gekadastreerd wijk A nummer 143/F/2 voor een grootte van duizend achthonderd en acht vierkante meter (1.808 m²).

1.2. Eigendomsaanhaling :

Voorschreven eigendom hoort toe aan de Naamloze Vennootschap "BELLE VUE INVEST", voornoemd, om dit aangekocht te hebben van :

1.3. Verklaring betreffende de bodemtoestand :

1. De maatschappij-verschijnster onder secundo verklaart dat er op de gronden voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De maatschappij-verschijnster onder secundo verklaart met betrekking tot de gronden voorwerp van onderhavige akte geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de vereniging van mede-eigenaars of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. De maatschappij-verschijnster onder secundo legt het **bodemattest** voor dat betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op zestien december tweeduizend en vier.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

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

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht."

1.4. Verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen:

De grondeigenaar verklaart bij deze toelating te geven aan de maatschappij-verschijnster onder primo, die dit aanvaardt, om op voorschreven bouwgrond een Residentie op te richten bestaande uit :

- (a) Een ondergrondse verdieping, omvattend : tien kelders en twaalf garageboxen, een gemeenschappelijke containerruimte, twee gemeenschappelijke meterruimtes, en twee liftmachinekamers;
- (b) Een Gebouw Noord, omvattend : op de gelijkvloerse verdieping twee appartementen, op de eerste verdieping twee appartementen, en op de tweede verdieping één appartement;
- (c) Een Gebouw Zuid, omvattend : op de gelijkvloerse verdieping twee appartementen, op de eerste verdieping twee appartementen, en op de tweede verdieping één appartement;
- (e) Een groenzone.

Tevens verklaart de grondeigenaar bij deze **voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden te verzaken aan het recht van natrekking** dat hij krachtens de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek bezit op de op te richten gebouwen, beplantingen en werken die op voorschreven grond zullen uitgevoerd

worden, in voordeel van de maatschappij-verschijnster onder primo die dit aanvaardt, zodat de Residentie in volle eigendom zal toebehoren aan de maatschappij-verschijnster onder primo.

De oprichting van de Residentie zal gebeuren overeenkomstig de bouwplannen en schetsen die aan huidige akte zullen gehecht blijven. De bouwwerken zullen uitgevoerd worden door de maatschappij-verschijnster onder primo, die geen eigenares wenst te worden van de grond, doch enkel eigenares zal worden van de constructies welke door haar zullen worden opgericht en volledig afgewerkt.

2 BASISAKTE :

2.1. ALGEMEENHEDEN :

2.1.1. Voorafgaande verklaringen :

1. De verschijners verklaren mij, notaris, dat er op voormelde grond door de maatschappij-verschijnster onder primo, een Residentie genaamd "**Long Island**" zal worden opgericht en dit overeenkomstig de hierna vermelde bouwplannen.

2. Teneinde de verdeling van deze Residentie tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de verschijners de Residentie te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, overeenkomstig artikel 577 bis §9, 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De verschijners verklaren bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van de voormelde en hierna beschreven Residentie.

3. Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van de Residentie, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door verschijners verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Tengevolge van onderhavige akte zal de hierna beschreven Residentie voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaat delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook privaat kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privaat delen.

Ingevolge deze verdeling verkrijgt elke privaat kavel vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden,

en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

2.1.2. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars :

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars draagt dan de benaming : **"Vereniging van mede-eigenaars Residentie Long Island"**.

Zij heeft haar zetel te 2960 Brecht-Sint-Job-in-'t-Goor, Brugstraat 152.

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

2.1.3. Tegenstelbaarheid van de statuten :

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

2.1.4. Bestaande erfdiensbaarden :

De maatschappij-verschijnster onder secundo verklaart zelf geen erfdiensbaarden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, en geen kennis te hebben van erfdiensbaarden betreffende voorschreven eigendom, met uitzondering van deze opgenomen in voormelde akte verleden voor notaris Frederic Deckers te Antwerpen op zestien mei negentienhonderd tweeënzestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negenentwintig mei daarna, deel 3511 nummer 18, waarin letterlijk stond vermeld hetgeen volgt :

"De verkopers doen opmerken dat de door hen verkochte grond enkel mag dienen tot het oprichten van een villa. De kopers zullen zich moeten gedragen naar de voorschriften van de bevoegde overheid betreffende bouwtoelating, lijnrichting en andere bepalingen; zij zullen nooit enig verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkopers voor verlies van grond door onteigening, weigering van bouwtoelating of om welke andere reden ook.

Indien de overheid ertoe zou besluiten de Renlaan te verbreden, en aldaar zou overgaan tot de aanleg van de straat, dan zullen de kopers alle te betalen kosten voor hun rekening nemen in de verhoudingen die door de overheid zullen worden vastgesteld. Mocht de overheid besluiten tot het uitkeren van een vergoeding voor de in te nemen strook grond, dan komt deze vergoeding toe aan de kopers."

De verkrijgers van de privaatieve kavels in de "Residentie Long Island" zullen dienaangaande - voor zover nog nodig - indeplaatsgesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de maatschappijen-verschijnsters.

2.2. BASISAKTE :

De Residentie die zal worden opgericht op voorschreven eigendom zal worden verdeeld in volgende onderscheiden delen :

a) in privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.

b) in gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheit tussen alle eigenaars van een privaatieve kavel in de Residentie.

Deze privaatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaatief gedeelte zal kunnen vervreemd, of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

2.2.1. Beschrijving van de Residentie :

2.2.1.1. Beschrijving :

De Residentie die opgericht zal worden op voorschreven perceel bouwgrond, zal bestaan uit :

(a) Een ondergrondse verdieping, omvattend : tien kelders en twaalf garageboxen, een gemeenschappelijke containerruimte, twee gemeenschappelijke meterruimtes, en twee liftmachinekamers;

(b) Een Gebouw Noord, omvattend : op de gelijkvloerse verdieping twee appartementen, op de eerste verdieping twee appartementen, en op de tweede verdieping één appartement;

(c) Een Gebouw Zuid, omvattend : op de gelijkvloerse verdieping twee appartementen, op de eerste verdieping twee appartementen, en op de tweede verdieping één appartement;

(e) Een groenzone.

2.2.1.2. Bouwplannen, lastenboek en reglement van interne orde:

A. Goedgekeurde bouwplannen :

De bouwplannen van de Residentie werden opgemaakt, in opdracht van de bouwheer, door de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "Stefaan Vets", te 2980 Halle-Zoersel, Ketelheide 3.

De maatschappij-verschijnster onder primo heeft ons het als bijlage bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning goedgekeurde bouwplan overhandigd om aan deze statuten gehecht te blijven :

Plan 01/01 : Ligging - Omgeving - Inplanting (bestaande toestand - nieuwe toestand) - Voorgevel - Achtergevel - Zijgevel Links - Zijgevel Rechts - Snede AA - Snede BB - Kelderverdieping - Gelijkvloers - Eerste Verdieping - Tweede Verdieping.

B. Uitvoeringsschetsen :

De maatschappij-verschijnster onder primo heeft ons bovendien de hierna opgesomde uitvoeringsschets overhandigd om aan deze statuten gehecht te blijven :

Schets : Inplanting - Nieuwe Toestand.

C. Het lastenboek met de beschrijving der werken en het reglement van interne orde maken geen deel uit van de statuten. De kopers

zullen van de bouwheer echter eveneens een kopij van deze bescheiden ontvangen.

2.2.1.3. Stedenbouwkundige vergunning :

De verschijners verklaren dat voor de oprichting van deze Residentie door de bevoegde overheden een stedenbouwkundige vergunning werd verleend op vijf januari tweeduizend en vier, onder dossiernummer 2003-309, en referte stedenbouw 469.244.

Het beschikkend gedeelte van deze stedenbouwkundige vergunning luidt als volgt :

"Gunstig onder voorwaarde dat :

- in de tuinstrook streekeigen hoogstammige bomen moeten worden betrokken, teneinde een constructieve bijdrage te leveren aan de natuurlijke groene kwaliteiten van de omgeving;

- er dient een gunstig advies van de brandweer bekomen te worden."

Een kopie van deze stedenbouwkundige vergunning zal gehecht blijven aan onderhavige akte, om ermee te worden overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen.

2.2.2. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen :

2.2.2.1. Omschrijving begrip :

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privaatieve kavels van de Residentie of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toe aan alle privaatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privaatieve kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privaatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden privaatieve kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen in de gemeenschappelijke delen kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2.2.2.2. Beschrijving :

De Residentie omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privaatieve kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privaatieve kavel is bestemd, zoals onder meer :

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels met hun versiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;

- het daken van de residentie met al hun aanhorigheden (zoals : dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten);
- de ruwbouw van de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privaatieve aanhorigheden, de leuning en de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);
- elk inkompad welk toegang verschaft tot een gemeenschappelijke inkom, elke gemeenschappelijke inkom, elke gemeenschappelijke inkomhal, toegang verschaffend tot de trap- en lifthallen, en tot de gelijkvloerse privaatieve kavels, telkens met alle aanhorigheden (zoals : bodemverharding, afwatering, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, deuren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen), [de inkompaden werden aangeduid op voormelde schets onder de titel "Inplanting - Nieuwe Toestand", in oranje tint] [de inkompaden, inkomsten en inkomhallen zijn gelegen aan de westzijde van de residentie, en gemerkt als volgt : meest noord het inkompad "**PN**" en de inkom en inkomhal "**IN**", en meest zuid het inkompad "**PZ**" en de inkom en inkomhal "**IZ**";
- de andere gemeenschappelijke hallen zoals de trap-, lift-, en sashallen, met alle aanhorigheden (zoals : vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, deuren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen) [deze hallen zijn gemerkt als volgt: aansluitend bij de inkomhal "IN", de trap- en lifthallen "**HN**", in de ondergrondse verdieping aan de noordzijde van de residentie, de sashal "**SN**", aansluitend bij de inkomhal "IZ", de trap- en lifthallen "**HZ**", en in de ondergrondse verdieping aan de zuidzijde van de residentie, de sashal "**SZ**";
- de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden (zoals : vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de liften met hun volledige liftinstallatie en alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels, en verluchttingsbuis) [deze liften zijn gemerkt als volgt: in de trap- en lifthal "HN" de lift "**LN**", in de trap- en lifthal "HZ" de lift "**LZ**";
- de gemeenschappelijke delen van de bel-, de parlofoon- en/of de videofooninstallaties met de daaraan verbonden deuropeners;
- de gemeenschappelijke groenzone met alle aanhorigheden (zoals : paden, hagen, beplanting, en eventuele verlichtings- en besproeiingsinstallaties) [deze gemeenschappelijke groenzone is aangeduid op voormelde schets onder de titel "Inplanting - Nieuwe Toestand", in donkergroene tint];
- de in- en uitrit, de inkompoort, en de manoeuvreerruimte voor de ondergrondse autostaanplaatsen, met alle aanhorigheden (zoals : bodemverharding, afwatering, vloer, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen) [de in- en uitrit werd aangeduid op

voormelde schets onder de titel "Inplanting - Nieuwe Toestand" in roze tint];

- de constructies waarin de brievenbussen zich bevinden, met alle aanhorigheden [deze constructies werden aangeduid op voormelde schets onder de titel "Inplanting - Nieuwe Toestand", in rode tint] [de constructies waarin de brievenbussen zich bevinden zijn gelegen bij de inkompaden en zijn gemerkt als volgt, deze bij het inkompad "PN", zijn gemerkt "BBN", en deze bij het inkompad "PZ", zijn gemerkt "BBZ"];

- de twee gemeenschappelijke meterruimtes waarin zich de meters bevinden voor gas, elektriciteit en water, met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, deuren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen) [deze meterruimtes bevinden zich in de ondergrondse verdieping en zijn gemerkt als volgt: aansluitend bij de trap- en lifthal "HN" de meterruimte "**MN**", en aansluitend bij de trap- en lifthal "HZ" de meterruimte "**MZ**";

- de algemene gas-, en elektriciteits- en watermeters;

- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaatief deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privaatieve kavel dienen;

- de gebeurlijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (zoals : de leidingen);

- de gemeenschappelijke containerruimte met alle aanhorigheden (zoals: vloeren, deuren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen) [deze vuilniscontainerruimte bevindt zich in de ondergrondse verdieping, aan de noordzijde van de manoeuvreerruimte, onmiddellijk west van de in- en uitrit, en is gemerkt "**CR**";

- de septische putten, regenwaterputten, zuiveringsinstallaties, pompputten, toezichtspotten en dergelijke meer;

- de rioleringen en afloopbuizen;

- alle buizenschachten, verluchtungskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privaatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privaatieve kavel bevinden;

- de gebeurlijke waterpompen;

- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;

- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals : vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, vensters, deuren, plafonds en wanden, versieringen, verlichtings- en verluchtingselementen);

- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het appartementsgebouw als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privaatieve kavels van de residentie.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.2.3. Uitsluitend genot en gebruik :

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

In concreto gaat het om :

(1) De **tuinen** gelegen aan de oostzijde van de residentie, welke tuinen dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van de appartementen gelegen op het gelijkvloers, aangeduid op voormelde schets onder de titel "Inplanting - Nieuwe Toestand" in lichtgroene tint, als volgt:

- de tuin die dient tot het uitsluitend genot en gebruik van het appartement "A.0-1" onder nummer "T1";
- de tuin die dient tot het uitsluitend genot en gebruik van het appartement "A.0-2" onder nummer "T2";
- de tuin die dient tot het uitsluitend genot en gebruik van het appartement "A.0-3" onder nummer "T3";
- de tuin die dient tot het uitsluitend genot en gebruik van het appartement "A.0-4" onder nummer "T4".

Alle kosten van aanleg en onderhoud van de tuinen zijn ten laste van de appartementen die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, ieder voor zich.

(2) Het **tuinpad** welk toegang verschaft tot de voormelde tuinen "T1", "T2", "T3" en "T4", waarvan het uitsluitend genot en gebruik is verleend aan de appartementen gelegen op het gelijkvloers "A.0-1", "A.0-2", "A.0-3" en "A.0-4", ieder voor één/vierde deel, aangeduid op voormelde schets onder de titel "Inplanting - Nieuwe Toestand" in gele tint.

Alle kosten van aanleg en onderhoud van het tuinpad zijn ten laste van de appartementen die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, ieder voor één/vierde deel.

=> Het uitsluitend genot en gebruik wordt telkens slechts verleend onder de ontbindende voorwaarde van gebruik en uitvoering van werken zoals omschreven in het reglement van mede-eigendom onder de punten "1.2.2.A.1." en "1.2.3.B.".

2.2.3. De privatieve delen :

2.2.3.1. Begrip :

De hierna beschreven gedeelten van de Residentie zijn bestemd tot exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of privatieve kavel genoemd.

2.2.3.2. Beschrijving :

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden, zoals onder meer :

1. De samenstellende elementen van de privatieve kavels en hun privatieve toebehoren aan de **binnenzijde** ervan, zoals:

- de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;
- de binnenmuren en afsluitingen in de privatieve kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;
- de inkomdeur, de binnendeuren en de ramen met hun kaders en bekledingen;
- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- de terrasleuningen en de terrasvloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;
- de scheidingen tussen de terrassen horen privaatief toe aan de appartementen waaraan deze terrassen verbonden zijn, elk voor de helft;
- de keuken-, sanitaire - en elektrische installaties;
- de privaatieve brandbestrijdingsinstallaties;
- het privaatief deel van de bel-, de parlofoon- en/of de videfooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;
- de privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privaatieve delen;
- en in het algemeen alles wat zich binnen elke privaatieve kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die privaatieve kavel bestemd is.

2. Aanhorigheden die zich **buiten een privaatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste van zijn van één bepaalde privaatieve kavel, zoals:**

- de delen van de parlofoon- en/of de videfooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de privaatieve kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren;
- de belinstallaties aan de ingangsdeuren tot de appartementen.
- de eventuele privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de afzonderlijke brievenbussen.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.3.3. Opsomming van de privaatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen :

Hier volgt de beschrijving van de privaatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

a) DE ONDERGRONDSE VERDIEPING :

De ondergrondse verdieping, omvat : tien kelders en twaalf garageboxen :

* NOORDZIJDE :

Aan de noordzijde bevinden er zich vijf kelders, aansluitend bij de sashal "SN" en genummerd als volgt :

- tegen de noordelijke buitenmuur van oost naar west, de kelders "K1", "K2" en "K3";
- zuid van die drie kelders en onmiddellijk noord van de meterruimte "MN" en de traphal "HN", van oost naar west, de kelders "K4" en "K5".

=> De kelders "K1", "K2" en "K3", omvatten ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de kelderruimte zelf met haar deur;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : dertien/tienduizendsten (13/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

=> De kelders "K4" en "K5", omvatten ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de kelderruimte zelf met haar deur;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : negentien/tienduizendsten (19/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

* ZUIDZIJDE :

Aan de zuidzijde bevinden er zich vijf kelders, aansluitend bij de sashal "SZ" en genummerd als volgt :

- tegen de zuidelijke buitenmuur van oost naar west, de kelders "K8", "K9" en "K10";
- noord van die drie kelders en onmiddellijk zuid van de meterruimte "MZ" en de traphal "HZ", van oost naar west, de kelders "K6" en "K7".

=> De kelders "K8", "K9" en "K10", omvatten ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de kelderruimte zelf met haar deur;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : dertien/tienduizendsten (13/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

=> De kelders "K6" en "K7", omvatten ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : de kelderruimte zelf met haar deur;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : negentien/tienduizendsten (19/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

* AANSLUITEND BIJ DE MANOEUVREERRUIMTE :

Aansluitend bij de manoeuvreerruimte zijn er twaalf garageboxen, genummerd als volgt :

- aan de oostelijke buitenmuur van noord naar zuid, de garageboxen "G1", "G2", "G3", "G4", "G5", "G6", "G7", "G8" en "G9";
- aan de westelijke buitenmuur tussen de traphallen "MN" en "MZ" van noord naar zuid, de garageboxen "G10", "G11" en "G12".

=> De garageboxen "G1", "G9", "G10", "G11" en "G12", omvatten ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : garagepoort en garageruimte;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zesenzeventig/tienduizendsten (76/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

=> De garageboxen "G2", "G3", "G4", "G5", "G6", "G7" en "G8", omvatten ieder :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : garagepoort en garageruimte;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : achtenzeventig/tienduizendsten (78/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

b) HET GEBOUW NOORD :

*** GELIJKVLOERSE VERDIEPING :**

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden er zich twee appartementen, genummerd van noord naar zuid, de appartementen "A.0-1" en "A.0-2" :

=> Het appartement "A.0-1", omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, leefruimte met aangelegd terras aan de westzijde, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal, toilet, bad- en douchekamer, en drie slaapkamers, waarvan twee met aangelegd terras aan de oostzijde welk toegang verleent tot de tuin "T1";

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negenhonderd achtenzeventig/tienduizendsten (978/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

=> Het appartement "A.0-2", omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, toilet, leefruimte met aangelegd terras aan de westzijde, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal, toilet, bad- en douchekamer, en twee slaapkamers, beide met aangelegd terras aan de oostzijde welk toegang verleent tot de tuin "T2";

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negenhonderd vierentwintig/tienduizendsten (924/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

*** EERSTE VERDIEPING :**

Op de eerste verdieping bevinden er zich twee appartementen, genummerd van noord naar zuid, de appartementen "A.1-1" en "A.1-2" :

=> Het appartement "A.1-1", omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, leefruimte, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal, toilet, badkamer, twee slaapkamers, en terras aan de oostzijde toegankelijk vanuit de twee slaapkamers;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : achthonderd en vier/tienduizendsten (804/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

=> Het appartement "A.1-2", omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, leefruimte, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal, toilet, badkamer, twee slaapkamers, en terras aan de oostzijde toegankelijk vanuit de twee slaapkamers;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zevenhonderd zesenzestig/tienduizendsten (766/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

* TWEEDE VERDIEPING :

Op de tweede verdieping bevindt er zich één appartement, genummerd "A.2-1".

=> Het appartement "A.2-1", omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast en zolderluik van waaruit een zolderruimte bereikbaar is, toilet, leefruimte, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, bad- en douchekamer, twee slaapkamers, en terras aan de oostzijde toegankelijk vanuit de leefruimte en één van de slaapkamers;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negenhonderd achtentachtig/tienduizendsten (988/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

c) HET GEBOUW ZUID :

* GELIJKVLOERSE VERDIEPING :

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden er zich twee appartementen, genummerd van noord naar zuid, de appartementen "A.0-3" en "A.0-4" :

=> Het appartement "A.0-3", omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, leefruimte met aangelegd terras aan de westzijde, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal met ruimte voor ingemaakte kast, toilet, bad- en douchekamer, en twee slaapkamers, beide met aangelegd terras aan de oostzijde welk toegang verleent tot de tuin "T3";

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negenhonderd vierentwintig/tienduizendsten (924/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

=> Het appartement "A.0-4", omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, leefruimte met aangelegd terras aan de westzijde, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal, toilet, bad- en douchekamer, en drie slaapkamers, waarvan twee met aangelegd terras aan de oostzijde, welk toegang verleent tot de tuin "T4";

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negenhonderd achtenzeventig/tienduizendsten (978/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

* EERSTE VERDIEPING :

Op de eerste verdieping bevinden er zich twee appartementen, genummerd van noord naar zuid, de appartementen "A.1-3" en "A.1-4" :

=> **Het appartement "A.1-3"**, omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, leefruimte, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal, toilet, badkamer, twee slaapkamers, en terras aan de oostzijde toegankelijk vanuit de twee slaapkamers;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zevenhonderd zesenzestig/tienduizendsten (766/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

=> **Het appartement "A.1-4"**, omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast, toilet, leefruimte, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, nachthal, badkamer, twee slaapkamers, en terras aan de oostzijde toegankelijk vanuit de twee slaapkamers;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : achthonderd en vier/tienduizendsten (804/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

* TWEEDE VERDIEPING :

Op de tweede verdieping bevindt er zich één appartement, genummerd "A.2-2".

=> **Het appartement "A.2-2"**, omvat :

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomdeur, inkomhal met ruimte voor vestiairekast en zolderluik van waaruit een zolderruimte bereikbaar is, toilet, leefruimte, keuken, berging met de installatie der centrale verwarming, bad- en douchekamer, twee slaapkamers, en terras aan de oostzijde toegankelijk vanuit de leefruimte en één van de slaapkamers;

en b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negenhonderd achtentachtig/tienduizendsten (988/10.000) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

2.2.4. Eventuele wijzigingen van de plannen :

1. Alle bouwwerken dienen volgens de hierboven ontleedde plannen en volgens het aan de kopers overhandigde lastenkohier te worden uitgevoerd. De bouwheer kan echter op gemotiveerde wijze de daarin voorziene materialen en/of technieken vervangen door andere. Ten aanzien van wat oorspronkelijk voorzien werd, dient dan de kwaliteit van de vervangende materialen en/of technieken minstens evenwaardig te zijn en mag dan de prijs van de vervangende materialen niet lager zijn.

2. Van de op de hierboven ontleedde plannen voorziene maten is slechts een afwijking van vijf procent (5 %) toegestaan. In voorkomend geval dient deze kleine afwijking door de kopers zonder vergoeding of prijsherziening gedoogd te worden.

3. De hierboven ontleedde plannen kunnen door de bouwheer tevens worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

- a) om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en de openbare of private besturen of de distributiemaatschappijen der nutsvoorzieningen;
- b) om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- c) om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- d) om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren :
 - vereniging van twee of meer privatieve kavels (in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke privatieve kavels samengevoegd);
 - wijziging van de binnenindeling van de privatieve kavels;
 - splitsing van één of meer privatieve kavels in meerdere privatieve kavels (in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privatieve kavels herverdeeld over de nieuwe privatieve kavels);
 - afsplitsing van één of meerdere delen van een privatieve kavel teneinde deze afgesplitste delen te voegen bij een andere privatieve kavel (in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de oorspronkelijke privatieve kavels herzien in het licht van deze wijziging);
 - wijzigen van de raamindeling van een privatieve kavel.
 - herstelling van de onder dit punt d) genoemde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

4. De bouwheer behoudt zich derhalve het recht voor om tot na de verkoop van de laatste privatieve kavel, eventueel na de volledige afwerking van de Residentie, de door het appartementsgebouw en het garagegebouw ingenomen grondoppervlakte en de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte privatieve kavels te wijzigen, zelfs indien het aantal privatieve kavels hierdoor een wijziging zou ondergaan.

Zo mag hij onder meer de niet verkochte privatieve kavels vergroten of verkleinen, ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen en/of de niet verkochte privatieve kavels, en mag hij het aantal aandelen in de eraan verbonden gemeenschappelijke delen wijzigen om één van de hierboven vermelde redenen.

5. Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij met akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

6. Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd met inachtnaam van de stedenbouwkundige voorschriften terzake en onder toezicht van de architect van de Residentie, of een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De aan deze wijzigingen verbonden werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van de Residentie.

7. Al deze wijzigingen moeten worden vastgesteld in wijzigende statuten, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en die dan samen met een afschrift van de wijzigende statuten ter overschrijving worden neergelegd op het

bevoegde hypotheekkantoor; per uitzondering dienen echter niet te worden vastgesteld in wijzigende statuten : de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

8. De kopers van privaatieve kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer of de door hem aangestelden, **volmacht** geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van de Residentie worden vastgesteld.

De toepassing van al deze bepalingen zal moeten geschieden met inachtnaam van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

2.2.5. Nieuwe erfdiensbaerheden en bijzondere bepalingen :

Door de juridische verdeling van de Residentie in privaatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdiensbaerheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de Residentie met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van de Residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor :

- de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
 - de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse Residentie, evenals het onderhoud ervan;
 - de lichten en zichten tussen de privaatieve kavels onderling en tussen de privaatieve kavels en de gemeenschappelijke delen;
 - alle gemeenschappen die bestaan tussen privaatieve kavels onderling of tussen privaatieve kavels en gemeenschappelijke delen.
- Dit geldt in het bijzonder voor : de toegang - langs het daartoe voorzien mangaten - tot de septische putten, regenwaterputten, zuiveringsinstallaties, pompputten en toezichtspullen, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van ruimings-, onderhouds-, herstellings- of vernieuwingswerken.

2.2.6. Nutsvoorzieningen :

2.2.6.1. Centrale verwarming :

De centrale verwarming is individueel. Om het de bouwheer toe te laten in de winterperiode de Residentie tijdig af te werken zal

er mogelijk dienen verwarmd te worden. Het verbruik voor verwarming en droogstoken valt ten laste van de eigenaars-kopers.

2.2.6.2. Televisie en radiodistributie - telecommunicatie :

De vooraanleg van de kabeldistributie en telecommunicatie zal door de maatschappij-verschijnster onder primo worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld : de kosten voor indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, enzovoort. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal tevens aan de maatschappij-verschijnster onder primo op basis van de hem aangerekende aansluitingskosten een meerprijs van tien procent voor de coördinatie der werken betalen.

2.2.6.3. Gas en elektriciteit :

De vooraanleg voor elektriciteits- en eventueel ook gasvoorziening zal door de maatschappij-verschijnster onder primo worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld : de kosten voor de tellerkast, de indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, enzovoort. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal tevens aan de maatschappij-verschijnster onder primo op basis van de hem aangerekende aansluitingskosten een meerprijs van tien procent voor de coördinatie der werken betalen.

De verbruikskosten van elektriciteit en eventueel gas, evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privatieve kavel gedragen worden.

2.2.6.4. Water :

1. De vooraanleg voor watervoorziening zal door de maatschappij-verschijnster onder primo worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op het net de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld : de kosten voor een algemene meter of een tussenteller, de indienststelling, het openen van de leiding, abonnementskosten, enzovoort. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal tevens aan de maatschappij-verschijnster onder primo op basis van de hem aangerekende aansluitingskosten een meerprijs van tien procent voor de coördinatie der werken betalen. De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privatieve kavel gedragen worden.

2. In principe zal het waterverbruik verrekend worden op basis van het verbruik aangegeven door een algemene meter en de verdeelsleutel daartoe voorzien in het reglement van mede-eigendom.

3. In elk appartement kan een tussenteller voor het waterverbruik worden voorzien. Dit stelt dan de algemene vergadering van mede-eigenaars in de mogelijkheid, met de daartoe vereiste meerderheid, te beslissen om het waterverbruik te verdelen op basis van een

andere door haar te bepalen verdeelsleutel, bijvoorbeeld op basis van het werkelijk verbruik.

2.2.6.5. Contracten :

De maatschappij-verschijnster onder primo, behoudt zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars, contracten af te sluiten met het oog op de levering aan het gebouw van water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie. De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk **volmacht** aan de maatschappij-verschijnster onder primo, teneinde :

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

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water.

De vergoedingen en premies die de maatschappij-verschijnster onder primo door het afsluiten van deze contracten zou kunnen bekomen, komen uitsluitend haar ten goede.

2.2.6.6. Brandvoorzorgsmaatregelen :

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

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

2.2.7. Tijdelijk gebruiksrecht :

Zolang de Residentie niet afgewerkt is, mag de maatschappij-verschijnster steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet aanvaarde privaatieve delen om materialen, machines en publiciteitsborden te plaatsen.

2.2.8. Bindende kracht :

Deze basisakte vormt één geheel met het hierna vermeld reglement van mede-eigendom. Zij stelt de rechten en plichten van de leden en toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars vast. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers. De eigenaars van een privaatieve kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

3 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, gewijzigd bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf en voor het laatst bij wet van achttien juni tweeduizend achttien wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

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

De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarderheid te zijn, behoudens afwijkende clauseule.

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten. Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de vereniging van mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

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

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

De bedingen en voorwaarden van het reglement worden vastgesteld, zoals beschreven is in het **algemeen reglement van mede-eigendom dat gehecht is gebleven aan een akte verleden voor notaris Joseph Roevens te Brasschaat op negentien oktober tweeduizend en één, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftien november tweeduizend en één, onder nummer 17188.**

Bepalingen in dit algemeen reglement van mede-eigendom die betrekking hebben op zaken welke niet in huidige Residentie voorzien zijn, zullen niet toepasselijk zijn op deze Residentie. De kopers van een privatieve kavel in onderhavige Residentie zullen een kopij van dit algemeen reglement van mede-eigendom ontvangen. Zij zullen geen enkel ander afschrift daarvan kunnen eisen.

Hierna volgen een aantal aanvullingen op het algemeen reglement van mede-eigendom teneinde dit reglement aan te passen aan het specifieke karakter van onderhavige Residentie.

Afwijking van punt 1.1.2.B.2. Inrichtingen of activiteiten:

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, én steeds mits naleving

van de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening :

- Is het in deze residentie toelaatbaar een appartement geheel of zelfs gedeeltelijk aan te wenden voor de uitoefening van een kantooractiviteit of vrij beroep, met uitzondering echter van radiologie of dierartsenij.

- Is het in deze residentie geenszins toelaatbaar een appartement geheel of zelfs gedeeltelijk aan te wenden voor de uitoefening van een commerciële activiteit tot levering van goederen.

Toevoeging bij punt 1.1.2.C. inzake publiciteit :

Het is de maatschappij-verschijnster onder primo zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat, die overeenstemt met de standing van de Residentie, aan te brengen.

Het is de maatschappij-verschijnster onder primo zolang zij nog mede-eigenaar is in de onderhavige Residentie, toegelaten aan de gevel van het gebouw of aan het raam van de haar nog toebehorende privaatieve-kavels een publiciteitbrief aan te brengen, voor de verkoop of de verhuur van privaatieve-kavels.

Het is de kopers der privaatieve kavels slechts na de voorlopige oplevering van hun privaatieve kavel, toegelaten om voor verkoop of verhuur van deze privaatieve kavel een plakbrief aan te brengen, aan het raam van deze privaatieve kavel, of elders mits toelating van de syndicus.

Afwijking van punt 1.1.2.A.2. inzake gebruik van privaatieve delen en 1.2.2.A.1.2. inzake uitsluitend genot en gebruik van gemeenschappelijke delen : dit met betrekking tot tuinen of terrassen boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op platte daken :

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, wordt het gebruik van tuinen of terrassen boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op platte daken, onderworpen aan de navolgende algemene reglementen :

- de eigenaar of bewoner met privaatief terras of met uitsluitend genot en gebruik van een tuin, zal alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg, het onderhoud en de verfraaiing daarvan, met inachtnaam van de esthetiek en de globale harmonie;

- waar dit terras of deze tuin zich bevinden boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op een plat dak, is verfraaiing toegelaten met bloem- en/of plantenbakken als volgt :
. deze die minder wegen dan tweehonderd kilogram, onvoorwaardelijk;

. deze die tweehonderd kilogram wegen of meer, mits specifieke toelating van de syndicus, met het oog op de veiligheid van het gehele gebouw en de waterdichtheid van het dak;

. deze die bevestigd worden aan de binnenzijde van een terrasleuning, onvoorwaardelijk;

. deze die bevestigd worden aan de buitenzijde van een terrasleuning, mits specifieke toelating van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van het gehele gebouw;

- waar dit terras of deze tuin zich bevinden boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op een plat dak, is beplanting in vaste grond onderworpen aan volgende voorwaarden :
- . op de terrassen is het verboden beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen;
- . in de tuinen is het toegelaten niet diepwortelende beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.
- de syndicus dient toezicht uit te oefenen op het onderhoud van elk dakterras gezien verwaarlozing schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw;
- zo een eigenaar of bewoner inzake onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner;

Aanvulling bij punt 1.2.2.A.2. Gemeenschappelijk genot en gebruik

⋮

** De twee gemeenschappelijke meterruimtes "MN" en "MZ" :*

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, wordt het gebruik van de meterruimtes, onderworpen aan de navolgende algemene reglementen

:

. De eigenaars, bewoners of gebruikers der privatieve kavels mogen de meterruimtes, waarin zich de meters bevinden die het verbruik van hun privatieve kavel aangeven, te allen tijde betreden.

. Het is de eigenaars, bewoners of gebruikers der privatieve kavels echter verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de toestand van de meters enigszins te wijzigen.

Slechts de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken mogen deze toestand wijzigen.

. Het is de eigenaars, bewoners of gebruikers der privatieve kavels te allen tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de meterruimte.

. De meterruimte "MN" bevat onder meer de meters voor : de appartementen "A.0-1", "A.0-2", "A.1-1", "A.1-2" en "A.2-1"; de kelders "K1", "K2", "K3", "K4" en "K5"; het inkompad "PN"; de inkom en inkomhal "IN"; de trap- en lifthal "HN"; de sashal "SN"; de lift "LN"; de in- en uitrit en de inkompoort; de containerruimte "CR"; de ondergrondse manoeuvreerruimte; de garageboxen "G1", "G2", "G3", "G4", "G5", "G6", "G7", "G8", "G9", "G10", "G11" en "G12"; en de meterruimte "MZ".

. De meterruimte "MZ" bevat onder meer de meters voor : de appartementen "A.0-3", "A.0-4", "A.1-3", "A.1-4" en "A.2-2"; de

kelders "K6", "K7", "K8", "K9" en "K10"; het inkompad "PZ"; de inkom- en inkomhal "IZ"; de trap- en lifthal "HZ"; de sashal "SZ"; de lift "LZ"; de meterruimte "MZ"; de groenzone.

* De gemeenschappelijke vuilniscontainerruimte "CR" :

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, wordt het gebruik van de vuilniscontainerruimte onderworpen aan de navolgende algemene reglementen :

. De vuilniscontainerruimte mag gebruikt worden, voor het stallen van vuilniscontainers of het bewaren van gesloten vuilniszakken, door de eigenaars of bewoners der appartementen.

. Deze eigenaars of bewoners dienen zich te schikken naar de sorteringsreglementen en -voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden.

. Er mogen in de vuilniscontainerruimtes in geen geval gevaarlijke of brandbare stoffen achtergelaten worden.

Aanvulling bij punt 2.3.2. Bijzondere verdeelsleutels :

=> Algemeen :

* De hierna opgesomde kosten zijn enkel ten laste van de appartementen "A.0-1", "A.0-2", "A.1-1", "A.1-2" en "A.2-1"; de kelders "K1", "K2", "K3", "K4" en "K5"; elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : de kosten voor stroomverbruik, schoonmaak, onderhoud, herstelling, vernieuwing en verzekering, die specifiek **het Gebouw Noord, het inkompad "PN", de inkom en inkomhal "IN", de trap- en lifthal "HN", de sashal "SN", en de lift "LN"** betreffen.

* De hierna opgesomde kosten zijn enkel ten laste van de appartementen "A.0-3", "A.0-4", "A.1-3", "A.1-4" en "A.2-2"; de kelders "K6", "K7", "K8", "K9" en "K10"; elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : de kosten voor stroomverbruik, schoonmaak, onderhoud, herstelling, vernieuwing en verzekering, die specifiek **het Gebouw Zuid, het inkompad "PZ", de inkom en inkomhal "IZ", de trap- en lifthal "HZ", de sashal "SZ", en de lift "LZ"** betreffen.

* De hierna opgesomde kosten zijn enkel ten laste van de appartementen "A.0-1", "A.0-2", "A.1-1", "A.1-2" en "A.2-1"; de kelders "K1", "K2", "K3", "K4" en "K5"; de garageboxen "G1", "G2", "G3", "G4", "G5", "G6", "G7", "G8", "G9", "G10", "G11" en "G12"; elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : de kosten voor stroomverbruik, schoonmaak, onderhoud, herstelling, vernieuwing en verzekering, die specifiek **de meterruimte "MN" (en/of de zich daarin bevindende meters)** betreffen.

* De hierna opgesomde kosten zijn enkel ten laste van de appartementen "A.0-3", "A.0-4", "A.1-3", "A.1-4" en "A.2-2"; de kelders "K6", "K7", "K8", "K9" en "K10"; elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : de kosten voor stroomverbruik, schoonmaak, onderhoud, herstelling, vernieuwing

en verzekering, die specifiek **de meterruimte "MZ" (en/of de zich daarin bevindende meters)** betreffen.

* De hierna opgesomde kosten zijn enkel ten laste van de appartementen "A.0-1", "A.0-2", "A.1-1", "A.1-2" en "A.2-1"; elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : de kosten voor stroomverbruik, schoonmaak, onderhoud, herstelling, vernieuwing, die specifiek **de gemeenschappelijke delen van de bel-, de parlofoon- en of de videofooninstallaties, met de daaraan verbonden deuropeners die het Gebouw Noord bedienen, en de constructie waarin de brievenbussen zich bevinden "BBN"**.

* De hierna opgesomde kosten zijn enkel ten laste van de appartementen "A.0-3", "A.0-4", "A.1-3", "A.1-4" en "A.2-2"; elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : de kosten voor stroomverbruik, schoonmaak, onderhoud, herstelling, vernieuwing, die specifiek **de gemeenschappelijke delen van de bel-, de parlofoon- en of de videofooninstallaties, met de daaraan verbonden deuropeners die het Gebouw Zuid bedienen, en de constructie waarin de brievenbussen zich bevinden "BBZ"**.

* De hierna opgesomde kosten zijn enkel ten laste van de garageboxen "G1", "G2", "G3", "G4", "G5", "G6", "G7", "G8", "G9", "G10", "G11" en "G12", elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : de kosten voor stroomverbruik, schoonmaak, onderhoud, herstelling, vernieuwing en verzekering, die specifiek **de in- en uitrit, de inkompoort, en/of de manoeuvreerruimte** betreffen.

* De hierna opgesomde kosten zijn enkel ten laste van de appartementen "A.0-1", "A.0-2", "A.1-1", "A.1-2", "A.2-1", "A.0-3", "A.0-4", "A.1-3", "A.1-4" en "A.2-2", elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen : de kosten voor aanleg, schoonmaak, onderhoud, herstelling, vernieuwing en eventueel stroomverbruik, die specifiek **de containerruimte "CR", de constructies waarin de brievenbussen zich bevinden, en de gemeenschappelijke groenzone** betreffen.

=> **Bijzonder :**

a) Met dien verstande telkens dat :

* De privatieve kavels gelegen in de ondergrondse verdieping, niet moeten bijdragen in de kosten van herstelling en vernieuwing van :

- de trap- en lifthallen gelegen op de eerste en de tweede verdieping;

- de trappen, de bordessen en de trapleuningen gelegen tussen de gelijkvloerse en de eerste verdieping en tussen de eerste en de tweede verdieping.

* De privatieve kavels gelegen op de gelijkvloerse verdieping, niet moeten bijdragen in de kosten van herstelling en vernieuwing van :

- de trap-, lift- en sashallen gelegen in de ondergrondse verdieping, op de eerste en op de tweede verdieping;

- de trappen, de bordessen en de trapleuningen.

* De privatieve kavels gelegen op de eerste verdieping, niet moeten bijdragen in de kosten van herstelling en vernieuwing van :

- de trap-, lift- en sashallen gelegen in de ondergrondse verdieping en op de tweede verdieping;
- de trappen, de bordessen en de trapleuningen gelegen tussen de ondergrondse en de gelijkvloerse verdieping en tussen de eerste en de tweede verdieping.

* De privatieve kavels gelegen op de tweede verdieping, niet moeten bijdragen in de kosten van herstelling en vernieuwing van :

- de trap-, lift- en sashallen gelegen in de ondergrondse verdieping;
- de trappen, de bordessen en de trapleuningen gelegen tussen de ondergrondse en de gelijkvloerse verdieping.

b) Met betrekking tot plafondplaten van ondergrondse delen van het gebouw en/of de platte daken waarboven zich privatieve tuinen of terrassen bevinden, zijn de kosten, voor onderhoud, herstelling en eventuele vernieuwing, ten belope van twee/derden ten laste van de eigenaar van de privatieve tuin of het privaatief terras, én ten belope van één/derde ten laste van de eigenaar(s) van de onderliggende privatieve kavel(s).

Afwijking aan punt 2.3.2.E. Bijzondere verdeelsleutels met betrekking tot de onverkochte privatieve kavels :

Wanneer de bouwheer ten aanzien van de onverkochte privatieve kavels dient af te rekenen voor de werkelijk gemaakte periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zal hij :

.instaan voor de uitgaven voor de verzekering van de gemeenschappelijke delen en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen, in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte privatieve kavels;

.niet instaan voor de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen - met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift;

.niet instaan voor de bijkomende uitgaven voor verfraaiing of verbetering van de gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in deze kosten dat in uitvoering van voormelde bepaling niet ten laste zou zijn van de onverkochte privatieve kavels, zal gedragen worden door alle andere mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

4 DIVERSE BEPALINGEN :

4.1 Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening :

1. De maatschappij-verschijnster onder primo verklaart kennis genomen te hebben van artikel 99 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat 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, voor zover 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, voor zover 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.

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 kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebinten 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.

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 stamomtrek 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 openlucht recreatieve 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."

2. Iedere mede-eigenaar evenals de vereniging van mede-eigenaars zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, waarvan op heden voormeld artikel 99 deel uitmaakt, na te leven met betrekking tot voorschreven Residentie en haar private kavels. Hierbij wordt bij wijze van voorbeeld gewezen op de punten 6, 7 en 8 van §1 van voormeld artikel 99 betreffende het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouwd onroerend goed, het wijzigen van het aantal woonegelegenheden en het plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen en uithangborden.

4.2 Wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen :

Overeenkomstig de wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen van negen juli negentienhonderd éénzeventig, wordt hier verklaard:

1) dat de maatschappij-verschijnster onder secundo eigenaar is van de grond en de maatschappij-verschijnster onder primo eigenares is van de reeds opgerichte en nog op te richten gebouwen.

2) dat voor de oprichting van deze Residentie door de bevoegde overheden een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd;

3) dat de maatschappij-verschijnster onder primo volgende schikkingen heeft genomen wat betreft :

4.2.1. Aanvang der werken en uitvoeringstermijn :

De werken worden aangevat op de datum als vermeld in de verkoopakten.

De uitvoeringstermijn van de privatieve delen waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen en van de gemeenschappelijke delen waardoor de normale bewoonbaarheid van de privatieve delen wordt verzekerd, belooft **driehonderd werkbare dagen** te rekenen vanaf de hierboven vermelde datum.

De uitvoeringstermijn van de werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, belooft **driehonderd vijftig werkbare dagen** te rekenen vanaf de hierboven vermelde datum.

Worden niet als werkdagen aangerekend de dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste vier uur lang onmogelijk maken, zaterdagen, zon- en wettelijke feestdagen, jaarlijks betaalde vakantiedagen.

Elke gebeurtenis die uit een menselijk en redelijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de maatschappij-verschijnster onder primo of waardoor zij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld : ongevallen, opstanden of oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-outs, weerverlet door aanhoudende regen of vriesdagen, ongevallen, overlijden of faling van de aannemer of onderaannemers).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege, en zonder schadevergoeding, een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen. Deze verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van schadevergoeding.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst door toedoen van de kopers wordt onderbroken, voor een periode van minstens dertig kalenderdagen, dient aan de maatschappij-verschijnster onder primo een voorschot op de eerstvolgende betaling te worden gestort ten belope van de waarde der reeds uitgevoerde werken.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de kopers wordt onderbroken tijdens de contractueel vastgestelde uitvoeringstermijn en op een niet in het bijzonder bestek voorziene wijze, en deze onderbreking één/twintigste van deze termijn en minstens tien werkdagen overschrijdt, heeft de maatschappij-verschijnster onder primo het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag vastgesteld wordt zoals hierna bepaald; zij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Wanneer de kopers tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eisen, behoudt de maatschappij-verschijnster onder primo zich het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de maatschappij-verschijnster onder primo en de kopers ondertekend geschrift vastgelegd.

4.2.2. Verwijlvergoeding :

Bij aan de maatschappij-verschijnster onder primo te wijten vertraging in de uitvoering of de levering dient deze aan de kopers bij wijze van schadevergoeding **drie/tienduizendsten van de aankoop prijs van het appartement** (belasting over de toegevoegde waarde niet inbegrepen) per dag vertraging te betalen (overeenstemmend met de normale huurprijs die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuring van het appartement).

In voorkomend geval is deze vergoeding slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven die de kopers aan de maatschappij-verschijnster onder primo hebben toegestuurd en slechts tot op het ogenblik dat de oplevering zal zijn vastgesteld.

4.2.3. Oplevering :

4.2.3.1 Voorlopige oplevering :

De werken welke voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, worden behoudens tegenbewijs geacht te zijn opgeleverd op de door de maatschappij-verschijnster onder primo aangewezen werkelijke voltooiingsdatum.

De werken kunnen voorlopig in oplevering genomen worden en het goed kan volgens zijn bestemming in gebruik genomen worden, wanneer de werken geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de kopers van de hen afgeleverde werken, zij sluit ieder verhaal van huntenwege uit voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De tien-jarige aansprakelijkheid neemt een aanvang bij de voorlopige oplevering.

A) Privatieve delen :

De voorlopige oplevering van de privatieve delen dient te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de maatschappij-verschijnster onder primo en de kopers.

Bewijs van deze voorlopige oplevering wordt geleverd door een op tegenspraak door beide partijen opgemaakt geschrift.

Een eventuele weigering van de kopers om over te gaan tot de voorlopige oplevering, dient bij ter post aangetekend schrijven, met redenen omkleed, aan de maatschappij-verschijnster onder primo te worden betekend en dit ten laatste tien dagen na de vraag om tot oplevering over te gaan.

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

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

Wordt als stilzwijgende voorlopige oplevering der privatieve delen aanzien :

- iedere ingebruikneming in strijd met gemelde voorschriften, onder andere het opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, en dergelijke meer;
- het feit onderaannemers of decorateurs die niet door de maatschappij-verschijnster onder primo zijn aangesteld, zonder schriftelijke toelating van de maatschappij-verschijnster onder primo, werken te laten uitvoeren;
- het geen gevolg geven aan het verzoekschrift van de maatschappij-verschijnster onder primo tot voorlopige oplevering op een bepaalde datum én tevens niet verschijnen binnen de vijftien dagen na aanmaning door de maatschappij-verschijnster onder primo bij deurwaardersexploot tot voorlopige oplevering op een bepaalde datum, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig.

B) Gemeenschappelijke delen :

De voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen dient te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de maatschappij-verschijnster onder primo en de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars welke daartoe is aangewezen en bijzonder gevolmachtigd door de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars, daaromtrent met een volstrekke meerderheid beslissend. Deze syndicus mag bij de voorlopige oplevering bijgestaan worden door een kundig persoon verkozen door de vereniging van mede-eigenaars uit hun midden of door een extern deskundige aangezocht en vergoed door de vereniging van mede-eigenaars.

Indien de syndicus die op de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars wordt aangesteld de maatschappij verschijnster onder primo is, dient de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de maatschappij-verschijnster onder primo en de alsdan in functie zijnde voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars, daartoe bijzonder gevolmachtigd door de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars, daaromtrent met een volstrekke meerderheid beslissend. Deze voorzitter mag bij de voorlopige oplevering bijgestaan worden door een kundig persoon verkozen door de vereniging van mede-eigenaars uit hun midden of door een extern deskundige aangezocht en vergoed door de vereniging van mede-eigenaars.

Bewijs van deze voorlopige oplevering wordt geleverd door een op tegenspraak door de maatschappij-verschijnster onder primo en de syndicus of de voorzitter opgemaakt geschrift.

Een eventuele weigering van de vereniging van mede-eigenaars om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de maatschappij verschijnster onder primo te worden betekend en dit ten laatste tien dagen na de vraag om tot oplevering over te gaan.

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

Wordt als stilzwijgende voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen aanzien :

- ten aanzien van de betrokken koper : iedere stilzwijgende of zelfs schriftelijke doch zonder voorbehoud verrichte voorlopige oplevering van een privaatieve kavel; en ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars : de aldus verrichte voorlopige oplevering van de laatste der privaatieve kavels;

- ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars : het zonder gevolg laten gedurende een termijn van acht dagen van een nieuw schriftelijk verzoek tot voorlopige oplevering, na uitvoering van de werken waarvoor voorbehoud werd gemaakt bij een eerste verzoek tot voorlopige oplevering.

4.2.3.2 Definitieve oplevering :

A) Privaatieve delen :

De definitieve oplevering van de privaatieve delen dient ten vroegste een jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, en slechts nadat de gemeenschappelijke delen, zoals hierna bepaald, definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering van de privaatieve delen dient te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de maatschappij-verschijnster onder primo en de kopers.

Bewijs van deze definitieve oplevering wordt geleverd door een op tegenspraak door beide partijen opgemaakt geschrift.

Wordt als stilzwijgende definitieve oplevering der privaatieve delen aanzien : het geen gevolg geven aan het verzoekschrift van de maatschappij-verschijnster onder primo tot definitieve oplevering op een bepaalde datum én tevens niet verschijnen binnen de vijftien dagen na aanmaning door de maatschappij-verschijnster onder primo bij deurwaardersexploot tot definitieve oplevering op een bepaalde datum, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig.

B) Gemeenschappelijke delen :

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen dient te worden uitgevoerd nadat elk in het proces-verbaal van voorlopige oplevering vermeld voorbehoud is opgelost, en ten laatste één jaar na de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen dient te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de maatschappij-verschijnster onder primo en de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars welke daartoe is aangewezen en bijzonder gevolmachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, daaromtrent met een volstreekte meerderheid beslissend. Deze syndicus mag bij de definitieve oplevering bijgestaan worden door een kundig persoon verkozen door de vereniging van mede-eigenaars uit hun midden of door een extern deskundige aangezocht en vergoed door de vereniging van mede-eigenaars.

Indien de syndicus die op de algemene vergadering van mede-eigenaars werd aangesteld de maatschappij verschijnster onder primo is, dient de definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de maatschappij-verschijnster onder primo en de alsdan in functie zijnde voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars, daartoe bijzonder gevolmachtigd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, daaromtrent met een volstreekte meerderheid beslissend. Deze voorzitter mag bij de definitieve oplevering bijgestaan worden door een kundig persoon verkozen door de vereniging van mede-eigenaars uit hun midden of door een extern deskundige aangezocht en vergoed door de vereniging van mede-eigenaars.

Bewijs van deze definitieve oplevering wordt geleverd door een op tegenspraak door de maatschappij-verschijnster onder primo en de syndicus of de voorzitter opgemaakt geschrift.

Wanneer de maatschappij-verschijnster onder primo bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenares is van een gedeelte van het gebouw dat zij oplevert, oefent zij bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

4.2.4. Eigendoms- en risico-overdracht :

De kopers worden eigenaar van het op te trekken gebouw naarmate de materialen in de grond worden verwerkt of in het gebouw worden ingebouwd en voor zover de kopers hun betalingsverplichtingen voldoen.

De overdracht der risico's bedoeld bij de artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering der werken.

4.2.5. Waarborg - Borgstelling :

De bouwheer voldoet wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, aan de voorwaarden van de wet van twintig maart negentienhonderd éénennegentig, houdende de regeling van de erkenning van aannemers. Hij is erkend onder nummer 20.501, in de Klasse 6 Categorie D Ondercategorie D1 en in de Klasse 7.

Hij dient uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van verkoop aan de kopers een door de bewaarder van de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs te overhandigen waaruit blijkt dat hij zekerheid heeft gesteld tot beloop van vijf procent (5 %) van de bouwwaarde van de betrokken woonkavel en de

gemeenschappelijke delen waardoor de normale bewoonbaarheid van die woonkavel wordt verzekerd.

Van deze waarborg wordt een eerste helft vrijgegeven bij de voorlopige oplevering en een tweede helft vrijgegeven bij de definitieve oplevering.

4.3. Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen :

De maatschappij-verschijnster onder primo erkent dat de ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Dienaangaande verklaart zij dat werkzaamheden worden uitgevoerd die onder de toepassing vallen van dit Koninklijk Besluit, en dat een postinterventiedossier wordt opgesteld door een coördinator-verwezenlijking.

Teneinde de kopers der privatieve kavels toe te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen zal de bouwheer bij voorlopige oplevering het postinterventiedossier overhandigen aan de syndicus van de vereniging van de mede-eigenaars, die dit dossier zal bewaren op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de bewoners en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld.

4.4. Scheimuren :

De maatschappij-verschijnster onder primo behoudt zich de vergoeding voor van de overname der scheidingsmuren die gemeen zouden kunnen gemaakt worden.

5 VOLMACHT :

De maatschappij-verschijnster onder primo en de maatschappijverschijnster onder secundo, verder ook "de lastgeefster" genoemd, verklaart bij deze als bijzondere lasthebbers aan te stellen, met de bevoegdheid ieder afzonderlijk op te treden :

Ieder van hen verder ook "de lasthebber" genoemd.

Aan wie **volmacht** wordt gegeven om voor haar en in haar naam handelend, zo nodig afzonderlijk :

te verkopen, het geheel of een deel van de aan onderhavige statuten onderworpen onroerende goederen.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de

lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgeefster 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 van 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 in gebreke blijvende koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan. 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.

6 SLOT :

6.1. Kosten :

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw zijn ten laste van de kopers van de private kavels in dit gebouw.

6.2. Keuze van woonplaats :

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

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

B) Tot uitvoering dezer kiezen de verschijners woonst in hun voormelde maatschappelijke zetel.

6.3. Bevestiging van identiteit :

Ondergetekende notaris bevestigt :

a) conform de Wet op het notarisambt : dat de **identiteit** van de comparanten hetzij hem bekend is hetzij hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) conform de Hypotheekwet dat de juistheid van de **rechtsvorm, naam, zetel, B.T.W.- of rijksidentificatienummer, en oprichtingsdatum** van de partijen - **rechtspersonen** - door hem gewaarmerkt wordt op zicht van de bekendmakingen in het Belgisch Staatsblad.

6.4. Aangehechte stukken :

De maatschappij-verschijnsters hebben ons, notaris, voormelde stedenbouwkundige vergunning, bouwplan en schets overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven.

6.5. Lezing - Toelichting :

De comparanten erkennen ieder een **ontwerp van onderhavige akte** ontvangen te hebben op zeventien januari tweeduizend en vijf.

De comparanten verklaren dat zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als **voldoende tijdig** aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

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

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

Waarvan Akte, verleden te Brasschaat.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met ons notaris.

(volgen de handtekeningen)

Geboekt twintig blad, twee verzending, te Brasschaat 1 de 02 FEB. 2005. Deel 401, blad 13, vak 12. Ontvangen: vijftwintig euro (25 EUR). De eerstaanwezend inspecteur (get) W. VAN WIJNENDAELE.

ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :

0. Inleiding :

0.1. Beginselen :

De Wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, gewijzigd bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf en voor het laatst bij wet van achttien juni tweeduizend achttien, bepaalt dat **de statuten** van een gebouw of van een groep van gebouwen **worden gevormd door een basisakte en een reglement van mede-eigendom** en dat **een reglement van mede-eigendom dient te bevatten:**

1° de beschrijving van de rechten en plichten van ieder mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.

De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaardheid te zijn, behoudens afwijkende clause.

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

De Wet betreffende de mede-eigendom, bepaalt verder dat **de statuten** van een gebouw of van een groep van gebouwen **rechtstreeks** kunnen worden **teggengesteld** door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die **houder** zijn van een **zakelijk** of **persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom**.

De navolgende bepalingen vormen een **algemeen reglement van mede-eigendom** welk deel zal uitmaken van specifieke statuten door verwijzing ernaar in de specifiek opgemaakte basisakte.

De bepalingen in dit algemeen reglement van mede-eigendom opgenomen zullen met betrekking tot specifiek niet aanwezige voorzieningen, niet van toepassing zijn op het gebouw dat of de groep van gebouwen die deze voorzieningen mist.

Van de bepalingen in dit algemeen reglement van mede-eigendom opgenomen kan in de specifiek opgemaakte basisakte met het oog op de specifieke noden van het gebouw of de groep van gebouwen op uitdrukkelijke wijze afgeweken worden.

De kopers van een privatieve kavel in het specifiek gebouw of de specifieke groep van gebouwen, onderworpen aan onderhavig algemeen reglement van mede-eigendom, zullen een kopie van het algemeen reglement ontvangen doch geen enkel ander afschrift daarvan kunnen eisen.

0.2. De vereniging van mede-eigenaars:

0.2.1. Rechtspersoonlijkheid:

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :

- overschrijving van de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen op het hypotheekkantoor;
- ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van minstens één privatieve kavel.

0.2.2. Vermogen:

A. Algemeen:

De vereniging van mede-eigenaars als rechtspersoon, kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

B. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen:

Onverminderd artikel 577-9, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

0.2.3. Rechtsvorderingen :

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

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

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

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

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

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

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

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig artikel 577-10 § 4, tweede lid, 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

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

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

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

6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 4 en 5, 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.

7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

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

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

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

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

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

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

0.2.4. Ontbinding en vereffening:

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

De enkele vernieling, zelf volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

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

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

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering 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 Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De akte bevat :

a) 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.

b) 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 de mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaar verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

1. Beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten :

1.1. Privatieve delen :

1.1.1. Beginsel :

a. De mede-eigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve privatieve kavels binnen de perken vastgesteld door de wet en dit reglement van mede-eigendom.

b. Het is de mede-eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw of de groep van gebouwen, te wijzigen. Het is de mede-eigenaars wel toegestaan de interne verdeling van hun privatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom en de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

1.1.2. Bestemming :

A. Bewoning en gebruik :

A.1. Bewoning :

- De appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning mogen maximaal bewoond worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de inrichting en de oppervlakte van deze appartementen. Wanneer een appartement bestemd voor privé-bewoning betrokken wordt door een groter aantal personen, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

- In de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning wordt het houden van huisdieren gedoogd in zoverre de mede-bewoners hierdoor geen geur - of geluidshinder ondervinden. Wanneer het houden van een huisdier aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten voor de duur van het houden van het betrokken huisdier op forfaitaire wijze verhoogd wordt. Wanneer het houden van een huisdier geur - of geluidshinder doet ontstaan, dan kan de algemene vergadering beslissen dat het betrokken huisdier niet langer gedoogd wordt en dat de betrokken mede-eigenaar dit huisdier uit het gebouw of de groep van gebouwen dient te verwijderen, eventueel zelfs op straffe van een dwangsom van maximaal drie Euro (3€) per dag vertraging.

A.2. Gebruik :

- Algemeen :

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen evenals de esthetiek en de globale harmonie van het gebouw of de groep van gebouwen, te waarborgen.

- Vensters :

. Ter afscherming van de vensters der appartementen is het aan de straatzijde verplicht gordijnen aan te wenden die van transparant witte kleur zijn en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken.

Ter afscherming van de vensters der appartementen is het slechts toegelaten vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden te plaatsen van een door de bouwheer of - na diens volledige afwerking van het gebouw of de groep van gebouwen en diens verkoop van de laatste kavel - door de algemene vergadering aangegeven type en kleur, eenvormig voor het gehele gebouw of voor de gehele groep van gebouwen.

- Terrassen :

. De eigenaars van de appartementen zullen instaan voor het onderhoud van hun terrassen, met inachtnaam van de esthetiek en de globale harmonie.

De syndicus dient daarop toezicht uit te oefenen gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw of de gehele groep van gebouwen.

Zo een eigenaar inzake onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus, één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de betrokken terrassen doen onderhouden op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar.

. Tot verlichting van de terrassen is het slechts toegelaten vaste verlichtingselementen te plaatsen van een door de bouwheer of - na diens volledige afwerking van het gebouw of de groep van gebouwen en diens verkoop van de laatste kavel - door de algemene vergadering aangegeven type en formaat en op een door de bouwheer of - na diens volledige afwerking van het gebouw of de groep van gebouwen en diens verkoop van de laatste kavel - door de syndicus aangegeven plaats, eenvormig voor het gehele gebouw of voor de gehele groep van gebouwen.

. Ter verfraaiing van de terrassen is het steeds toegelaten bloem - of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de terrasleuning. Het is slechts toegelaten bloem - of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de terrasleiding, mits specifieke toelating van de bouwheer of - na diens volledige afwerking van het gebouw of de groep van gebouwen en diens verkoop van de laatste kavel - van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van het gehele gebouw of van de gehele groep van gebouwen.

. Het is verboden op de terrassen beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.

- Garages of autostaanplaatsen :

. Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, wordt het gebruik van de garages of autostaanplaatsen onderworpen aan de navolgende algemene reglementen :

. De garages of autostaanplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen op luchtbanden die door hun afmetingen de afgebakende grenzen van de garage of de autostaanplaats niet overschrijven en die een maximaal gewicht hebben van tweeduizend achthonderd kilogram.

. De gebruikers van de garages of autostaanplaatsen dienen zich te schikken naar de exploitatiereglementen en - voorwaarden opgelegd door de bevoegde overheden.

. Er mogen in de garages of op de autostaanplaatsen slechts gevaarlijke of brandbare stoffen gebruikt of opgeslagen worden in zoverre zij zicht bevinden in de normale brandstofvergaarbak van de gestalde wagens, en zij niet bijzonder vergunningplichtig zijn.

. De toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de garages of autostaanplaatsen dient steeds vrij te blijven, zodat het te allen tijde verboden is daar voertuigen of andere voorwerpen te laten staan, zelfs tijdelijk. Het wassen van wagens is er echter toegelaten voor zover dit geen hinder met zich brengt voor de mede-gebruikers.

. De rust en de veiligheid van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen dient door de gebruikers van de garages of autostaanplaatsen gewaarborgd te blijven, aldus zal op de toegangsweg naar en de manoeuvreerruimte voor de garages of autostaanplaatsen slechts een stapvoetse snelheid toegestaan zijn, en zal het te allen tijde verboden zijn motoren nutteloos te laten draaien of gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen of van een vrije uitlaatbuis.

. Bij eventuele ongevallen zal de wegcode naar analogie toegepast worden.

- Naamplaatjes :

Het is de eigenaars en/of bewoners verboden buiten hun privaatieve kavels eigenhandig naamplaatjes aan te brengen.

Op hun verzoek zal de bouwheer of - na diens volledige afwerking van het gebouw of de groep van gebouwen en diens verkoop van de laatste kavel - de syndicus, deze, met oog voor eenvormigheid, bevestigen of doen bevestigen op de deuren der privaatieve kavels, aan de bel, op de brievenbus en/of in de lift.

- Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon - of windenergie:

Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, is het bevestigen van antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon - of windenergie, aan de buitenmuur of op het terras van een privaatieve kavel, niet toegelaten.

De algemene vergadering kan slechts andersluidend besluiten na advies van de oorspronkelijke architect of een door de syndicus aangewezen architect.

Bij andersluidend besluit dienen de toegelaten antennes, ontvangers of toestellen voor het ontvangen of omzetten van zon - of windenergie - mits naleving van de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening - bevestigd te worden op de door voorschreven architect aangegeven plaats.

- Toestellen voor airconditioning :

Het bevestigen van toestellen voor airconditioning aan de buitenmuur of op het terras van een privaatieve kavel, is slechts toegelaten indien :

. deze toestellen de maximumnorm van vijftig DBA niet overschrijven;

. de bevestiging van deze toestellen onderworpen werd aan het advies van de oorspronkelijke architect of een door de syndicus aangewezen architect;

. deze toestellen bevestigd worden op een door voorschreven architect aangegeven plaats.

- Aansprakelijkheid :

Elke eigenaar of bewoner die gebruik maakt van een privaatief deel op zulkdanige wijze dat daardoor schade berokkend wordt aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door dit gebruik.

B. Inrichtingen of activiteiten :

B.1. Algemeen :

- Het is in geen geval toegelaten in het gebouw of de groep van gebouwen lokalen aan te wenden voor :

. het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten opgenomen in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijffennegentig betreffende de bodemsanering;

. het vestigen van een horecazaak.

- Het is slechts na goedkeuringsbesluit van de algemeen vergadering genomen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, toegelaten in het gebouw of de groep van gebouwen lokalen aan te wenden voor het vestigen van inrichtingen of het uitvoeren van activiteiten onderworpen aan de voorafgaandelijke meldings- of vergunningsplicht zoals bedoeld in het Decreet van de Vlaamse Raad van achtentwintig juni negentienhonderd vijffentachtig betreffende de milieuvergunning en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

B.2. In appartement die naar inrichting bestemd blijken voor privé -bewoning :

Voor de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé -bewoning is toelaatbaar:

- in het algemeen : de gehele of gedeeltelijke aanwending voor de uitoefening van een vrij beroep of een kantooractiviteit;
 - en in het bijzonder op de gelijkvloers verdieping : de gehele of gedeeltelijke aanwending voor een commerciële activiteit.
- Deze toelaatbaarheid blijft echter steeds afhankelijk van :
- de verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
 - het niet, door de aard van het beroep of de activiteit, berokkenen van ernstige hinder of nadeel aan de medebewoners, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal of door het aantrekken van een overmatige toeloop van cliënteel.

Wanneer een appartement dat naar inrichting bestemd is voor privé-bewoning geheel of gedeeltelijk aangewend wordt voor de uitoefening van een vrij beroep, een kantoor - of commerciële activiteit, en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, dan kan de algemene vergadering beslissen dat, in afwachting van het beëindigen van deze toestand, de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze verhoogd wordt.

C. Publiciteit :

C.1. Algemeen :

Slechts deze vormen van publiciteit zijn toegelaten :

- deze die verenigbaar zijn met de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- deze die zich bevinden aan de binnenzijde van een privatieve kavel achter het raam en maximaal twintig procent van de glasoppervlakte in beslag nemen;
- deze die zich bevinden aan de buitendeur van een privatieve kavel binnen de grenzen van de betrokken privatieve kavel, bepaald door de binnenzijde van de zijmuren, de bovenzijde van de ondervloerplaat en de onderzijde van de plafondplaat.

C.2. Lichtreclame :

Lichtreclame is slechts toegelaten indien :

- deze onderworpen werd aan het advies van de syndicus en het advies van de oorspronkelijke architect of een door de syndicus aangewezen architect;
- deze niet bestendig uitdooft en weer oplicht;
- deze de medebewoners op generlei wijze storen kan.

C.3. Vrij beroep :

De beoefenaar van een vrij beroep die zijn praktijk uitoefent in het gebouw mag, op de inkomdeur van zijn eigen privatieve kavel en op de gemeenschappelijke inkomdeur van het betrokken gebouw, op een door de syndicus aan te duiden plaats, een naamplaat aanbrengen die niet langer mag zijn dan veertig centimeter en niet hoger mag zijn dan vijfentwintig centimeter.

De syndicus kan hem tevens toelaten om in de gemeenschappelijke inkomhal van het betrokken gebouw, evenals in de betrokken traphall en/of lift, de nodige richtingaangevende plaatjes te bevestigen met het oog op het aanduiden van de praktijk.

C.4. Verkoop of verhuur :

Voor de verkoop of de verhuur van een privaatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen aan het raam van de betrokken privaatieve kavel.

De syndicus kan tevens toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.

1.1.3. Toestaan van persoonlijke of zakelijke rechten :

A. Begunstigde :

A.1. Een mede-eigenaar mag op zijn privaatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten.

A.2. Elke overeenkomst die rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de mede-eigenaar over te gaan tot overdracht van rechten.

B. Rechten en plichten :

B.1. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toelaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen, van het reglement van interne orde en van het register der notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van interne orde en de gemelde notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

B.2. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurderisico en de verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen en de bureu.

B.3. Wanneer een mede-eigenaar op zijn privaatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze mede-eigenaar bij het verlenen van deze rechten, de syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan. Dit om de syndicus in staat te stellen aan deze begunstigde de door de wet en onderhavig reglement van mede-eigendom voorgeschreven kennisgevingen te doen.

B.4. Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen, het reglement van interne orde en de notulen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, na te leven, zal de mede-eigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen, of wanneer hij niet, binnen de maand nadat hij in dat verband

een tweede aangetekend schrijven van de syndicus ontving, het toegestane persoonlijk of zakelijk recht verbreekt.

1.1.4. Vrije toegang :

A. Elke eigenaar en/of bewoner is verplicht te allen tijde aan de syndicus vrije toegang te verlenen tot zijn privaatieve kavel, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en dat voorafgaandelijk een afspraak werd gemaakt.

B. Elke eigenaar en/of bewoner heeft de verplichting, ingeval van langdurige afwezigheid:

- hetzij de sleutel van zijn privaatieve kavel onder gezegelde omslag aan de syndicus te overhandigen;
- hetzij de bewaarder van de sleutel aan de syndicus bekend te maken.

De sleutel mag slechts uit gemelde omslag gehaald worden of van gemelde bewaarder opgevraagd worden ingeval het gebruik ervan wezenlijk noodzakelijk is.

Indien een eigenaar of bewoner gemelde verplichting niet zou nakomen, is hij aansprakelijk voor schade die tijdens zijn afwezigheid ontstaat en die door het nakomen van die verplichting had voorkomen kunnen worden.

C. Elke eigenaar en/of bewoner dient, desnoods zonder verwijl, toegang te verlenen tot zijn privaatieve kavel, aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan de gemeenschappelijke of de privaatieve delen van het gebouw.

De eigenaar en/of bewoner zal in deze geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade.

Met gezegde gemeenschappelijke delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: de afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich binnen de privaatieve kavel bevinden.

Met gezegde privaatieve delen van het gebouw worden onder meer bedoeld: deze die andere mede-eigenaars toebehoren of zelfs deze die de eigenaar of bewoner van de privaatieve kavel in kwestie toebehoren, indien hij ten nadele van andere mede-eigenaars daaromtrent nalatig is.

1.1.5. Werken :

A. Algemeen :

A.1. Bij het uitvoeren van werken aan privaatieve kavels:

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient te allen tijde de veiligheid van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen.

A.2. Voor werken aan privaatieve kavels die stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van het gebouw of de groep van gebouwen, in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de

eigenaar of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

De syndicus dient het advies te vragen van een door haam aangewezen architect, bij voorkeur deze betrokken bij de bouw van het gebouw of de groep van gebouwen.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar of bewoner worden meegedeeld binnen de twee maanden na het inlichten en voorleggen van plannen aan de syndicus.

Wanneer een negatief advies werd verleend of geen advies werd verleend binnen de voormelde termijn van twee maanden, dan legt de syndicus de zaak voor aan de algemene vergadering en wordt de uitvoering der werken in elk geval geschorst tot de algemene vergadering haar instemming verleent door de terzake vereiste meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer een positief advies werd verleend of de instemming van de algemene vergadering werd bekomen, dan mag de eigenaar of bewoner op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering der werken.

A.3. Wanneer werken aan privaatieve kavels de verbondenheid van de privaatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts - en/of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar of bewoner vooraf de syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

Wanneer het resultaat van deze werken aanleiding kan geven tot een verhoging of een vermindering van de gemeenschappelijke lasten, dan zal de syndicus aan de algemene vergadering voorstellen, de bijdrage voor de betrokken privaatieve kavel in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.

A.4. Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privaatieve kavel, en de eigenaar of bewoner van deze privaatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere bewoners of aan de gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgend bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

B. Bijzonder : splitsing of samenvoeging:

Het splitsen of samenvoegen van privaatieve kavels is slechts toegelaten mits goedkeuring van het betreffend voorstel door de terzake vereiste meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen binnen de algemene vergadering.

Bij het splitsen van privaatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke privaatieve kavels herverdeeld over de nieuwe privaatieve kavels, en bij het samenvoegen van privaatieve kavels worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijk privaatieve kavels samengevoegd, middels de

overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

C. Aansprakelijkheid :

Elke eigenaar of bewoner die werken laat uitvoeren aan een privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken.

1.2. Gemeenschappelijke delen :

1.2.1. Beginsel :

A. De eigenaars en bewoners van privaatieve kavels hebben het genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming van deze gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving, dit reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde, en overeenkomstig de verenigbaarheid met de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars en bewoners.

B. Het is de mede-eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke wetgeving, dit reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde daarin voorzien.

1.2.2. Bestemming :

A. Gebruik :

A.1. Uitsluitend genot en gebruik :

A.1.1. Tuinen of terrassen op de vaste grond :

Wanneer, met het oog op de aanleg van een tuin , aan de eigenaars of bewoners van bepaalde privaatieve kavels, het uitsluitend genot en gebruik wordt toegekend van een gedeelte van de gemeenschappelijke vaste grond, dan gelden de volgende voorschriften :

- De eigenaars of bewoners van deze privaatieve kavels zullen ieder voor het gedeelte van de gemeenschappelijke vast grond waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud met inachtnaame van de esthetiek en de globale harmonie.

- De bepaling zal verplichtend bestaan uit laagbegroeiing opdat het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins zou gehinderd worden.

- De syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privaatieve kavels en van het gehele gebouw.

- Zo een eigenaar of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

A.1.2. Tuinen of terrassen boven de plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of op platte daken :

Wanneer, met het oog op de aanleg van een tuin of terras, aan de eigenaars of bewoners van bepaalde privaatieve kavels het uitsluitend genot en gebruik wordt toegekend van het geheel of een deel van een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw of van een gemeenschappelijke plat dak, dan gelden de volgende voorschriften :

- De eigenaars of bewoners van deze privaatieve kavels zullen ieder voor het geheel of het deel van de gemeenschappelijke plafondplaat van het ondergronds deel van het gebouw of van het gemeenschappelijk plat dak, waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtnaame van de esthetiek en de globale harmonie.

- De aanleg van de tuin of het terras mag het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins hinderen.

- Het is verboden boven de gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw diepwortelende beplanting aan te brengen.

- Het is verboden op een gemeenschappelijk plat dak beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen.

- Ter verfraaiing van een terras op een gemeenschappelijk plat dak is het steeds toegelaten bloem - of plantenbakken te bevestigen aan de binnenzijde van de terrasleuning; het is echter slechts toegelaten bloem - of plantenbakken te bevestigen aan de buitenzijde van de terrasleuning, mits specifieke toelating van de bouwheer of - na diens volledige afwerking van het gebouw of de groep van gebouwen en diens verkoop van de laatste kavel - van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van het gehele gebouw of van de gehele groep van gebouwen.

- De syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokken aan de waarde en het genot van al de privaatieve kavels en van het gehele gebouw.

- Zo een eigenaar of bewoners inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

A.2. Gemeenschappelijk genot en gebruik :

A.2.1. Groenzones op vaste grond of boven plafondplaten van een ondergronds deel van het gebouw :

- Wanneer bij het gebouw of in de groep van gebouwen een gemeenschappelijke groenzonde voorzien is, dan mogen de eigenaars of bewoners der privaatieve kavels deze groenzone slechts betreden indien zij daardoor de aanleg en de beplanting op generlei wijze beschadigen.

- De aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzone wordt verzorgd door een door de syndicus aangewezen persoon.

A.2.2. Platte daken :

- Wanneer het gebouw of de groep van een plat dak voorzien is, dan mogen de eigenaars of bewoners der privatieve kavels dit plat dak slechts betreden mits specifieke toelating van de syndicus.

B. Inrichtingen en activiteiten:

- In de gemeenschappelijke delen mag geen inrichting worden gevestigd die opgenomen is en mogen geen activiteiten plaatsvinden die opgenomen zijn in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van de Decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien negentig betreffende de bodemsanering.

- Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van interne orde kunnen worden voorzien, is het onder meer verboden in de gemeenschappelijke hallen, gangen, trapzalen of bordessen, de normale doorgang te hinderen door het uitvoeren van activiteiten of het achterlaten van voorwerpen.

- Een toegeving of een gedogen ten aanzien van een activiteit die met de normale bestemming van gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kan nooit als stilzwijgende instemming worden beschouwd, en kan aldus op ieder ogenblik worden herroepen.

1.2.3. Werken:

A. Algemeen:

A.1. In beginsel kunnen werken aan de gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de algemene vergadering genomen met de terzake vereiste meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

A.2. De syndicus dient er op toe te zien dat bij de uitvoering van de werken die aan de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd de rust van de bewoners van het gebouw of de groep van gebouwen zo min mogelijk verstoord wordt.

B. Uitsluitend genot en gebruik:

Betreffen de werken gemeenschappelijke delen waarvan het uitsluitend genot en gebruik werd toegekend aan de eigenaars of bewoners van bepaalde privatieve kavels, dan kunnen deze uitgevoerd worden, in beginsel zonder dat de algemene vergadering daartoe besloten heeft, doch steeds mits inachtnaam van de voorwaarden gesteld voor het uitvoeren van werken aan privatieve kavels, zoals vermeld onder punt "1.1.5."

C. Bestemmingswijzigingen:

Betreffen de werken aan de gemeenschappelijke delen een bestemmingswijziging, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik, dan kunnen deze enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de algemene vergadering daartoe genomen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen

D. Bewaring of voorlopig beheer:

In geval van hoogdringendheid kan de syndicus als daad van bewaring of voorlopig beheer beslissen om zonder voorafgaandelijk besluit van de algemene vergadering, werken te laten uitvoeren door een aannemer van zijn keuze.

E. Herstel of heropbouw bij vernieling :

E.1. Gedeeltelijke vernieling :

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, indien de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minstens nog één/vierde bereikt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De algemene vergadering kan met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.

E.2. Volledige vernieling :

- De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zal beschouwd worden als zijnde volledig, ingeval de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minder dan één/vierde bedraagt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

- De algemene vergadering kan mits eenparigheid van alle mede-eigenaars beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed.

- Indien de algemene vergadering niet de vereiste eenparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed, dan zal dit van rechtswege leiden tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom.

F. Vergoeding:

Er ontstaat voor de eigenaars of bewoners geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering van reinigings-, onderhouds-, herstellings- of vernieuwingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de groep van gebouwen.

G. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars:

G.1. Algemeen:

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

G.2. Dringende en noodzakelijke werken:

Wanneer bij algemene vergadering de daartoe vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, en de gewenste werken dringend en noodzakelijk zijn, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om deze werken, zelfstandig, doch op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, te laten uitvoeren.

G.3. Nuttige werken:

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden verzet tegen de uitvoering van nuttige werken, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen deze werken, zelfstandig en op eigen kosten te laten uitvoeren.

2. De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (en de baten) :

2.1. Opsomming der lasten :

2.1.1. Algemeen :

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten die betrekking hebben op :

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud, de herstelling, de eventuele vernieuwing en de verzekering van de gemeenschappelijke delen;

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor de aanleg, het beheer, het gebruik, de schoonmaak en het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones;

- elke belasting, taks of retributie, die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele mede-eigenaars worden gelegd;

- in het algemeen elke schuld en elke kost, gemaakt door of in het belang van de vereniging van mede-eigenaars;

- in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering, wanneer dat onderzoek en/of die sanering - ingevolge het Decreet van de Vlaamse Raad van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijffennegentig betreffende de bodemsanering en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten - vereist is voor de overdracht van een privaatieve kavel;

Dit onverminderd het verhaalrecht dat de vereniging van mede-eigenaars op basis van voorschreven Decreet en de bijhorende Uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen; en dit met uitzondering van de schulden en de kosten verbonden aan het onderzoek en/of de sanering - ingevolge voorschreven Decreet en de bijbehorende Uitvoeringsbesluiten - vereist voor de overdracht door de grondeigenaar, de bouwheer of een met hen of één van hen verbonden onderneming, welke schulden en kosten door de overdragende partij verschuldigd zijn;

- elke schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;

- elke kost verbonden aan een rechtsgeding ingespannen door of tegen de vereniging van mede-eigenaars.

2.1.2. De verzekering van de gemeenschappelijke delen:

A. Algemeen:

Ten gunste van alle mede-eigenaars samen, dienen verzekeringpolissen, verder blokpolissen genoemd, afgesloten te worden, die de navolgende risico's dekken en waarin telkens de evenredigheidsregel zal uitgesloten zijn.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van deze blokpolissen.

B. Risico's:

- Bij blokpolis dienen aldus verzekerd te worden, alle gemeenschappelijke en privaatieve delen, van het gehele gebouw of de gehele groep van gebouwen, met uitsluiting van de inboedel, doch met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals

ook de lift, tegen zowel materiële schade als verlies van gebruik, door brand, bliksem, glasbreuk, voertuigen en vliegtuigen, ontploffing, storm, water, natuurramp, elektriciteitsstoornis en of aanverwante gevaren.

- Bij blokpolis dienen de vereniging van mede-eigenaars, de mede-eigenaars, de bewoners en de begunstigden van persoonlijk of zakelijke rechten, verzekerd te worden voor hun aansprakelijkheid wegens schade op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek, berokkend aan (andere) mede-eigenaars, bewoners, begunstigden van persoonlijk of zakelijke rechten, en derden.

C. Verzekerd kapitaal en verzekeraar:

C.1. Basisverzekering:

- In beginsel zal de algemene vergadering het verzekerd kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen. De syndicus zal de blokpolissen ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de algemene vergadering.

- Voor dat een eerste algemene vergadering heeft plaatsgevonden zal de bouwheer echter reeds het verzekerd kapitaal bepalen, een verzekeraar aanwijzen en de blokpolissen ondertekenen. De kopers van een privatieve kavel verlenen de bouwheer daartoe volmacht door het ondertekenen van hun aankoopakte.

- De vereniging van mede eigenaars dient de door de door de bouwheer afgesloten verzekering over te nemen, doch kan bij algemene vergadering te allen tijde beslissen tot het aanpassen van de verzekerde som of tot het aanwijzen van een andere verzekeraar.

- De kosten verbonden aan het verbreken van een bestaande blokpolis en het aangaan van een nieuwe zullen dan door de vereniging van mede-eigenaars gedragen worden.

C.2. Bijkomende verzekering:

De mede-eigenaar die meent dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zal te allen tijde het recht hebben, zich op zijn kosten bijkomend te laten verzekeren, in aanvulling van de blokpolis.

In voorkomend geval zal alleen de betrokken mede-eigenaar recht hebben op de bijkomende vergoeding, die wegens deze aanvulling van de blokpolis zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrij over mogen beschikken.

D. Premies:

Bij nieuwbouw of vernieuwbouw, zijn de mede-eigenaars gehouden tot het betalen van hun aandeel in de verzekeringspremies vanaf de voorlopige oplevering.

Indien de bouwheer voor de periode na de voorlopige oplevering, premies betaald heeft lastens hun privatieve kavel of hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zullen de betrokken mede-eigenaars deze premies pro rata temporis terugbetalen aan de bouwheer.

2.2. Voorzieningen voor de lasten:

2.2.1. Werkkapitaal:

A. Begrip:

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde provisies en voorschotten, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud en de verzekering van de gemeenschappelijke delen - met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift - en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen.

B. Samenstelling:

B.1. Provisies:

Tot waarborg voor de betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven, dienen de mede-eigenaars op eerste verzoek van de syndicus - die voor de eerste algemene vergadering de bouwheer of diens aangestelde zal zijn - een provisie te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

In beginsel zal deze provisie niet aangewend worden voor de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven.

B.2. Voorschotten:

Om in de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven te kunnen voorzien, dienen de mede-eigenaars maandelijks een voorschot, begroot bij besluit van de algemene vergadering, te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

Tot de algemene vergadering zelf het bedrag van het maandelijks voorschot heeft vastgesteld, wordt dit bepaald door de syndicus - die voor de eerste algemene vergadering de bouwheer of diens aangestelde zal zijn.

Betaling van de maandelijks voorschotten houdt geenszins goedkeuring in van de onder punt "2.5.2." vermelde balans of persoonlijke afrekening.

B.3. Provisies en voorschotten voor onverkochte privatieve kavels:

- Worden met verkochte privatieve kavels gelijkgesteld: de privatieve kavels die de bouwheer of een met hem verbonden onderneming zelf in gebruik heeft genomen, en de privatieve kavels waarvan de bouwheer of een met hem verbonden onderneming zich, door het verlenen van een gebruiks - of bewoningsrecht, het genot heeft toegeëigend.

- Voor de onverkochte privatieve kavels dienen door de bouwheer geen provisies en geen voorschotten betaald te worden, de bouwheer zal slechts afrekenen over de werkelijk gemaakte onkosten en uitgaven volgens de bijkomende verdeelsleutels nagemeld onder punt "2.3.2.E."

C. Vrijgave:

Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de syndicus en mits zijn handtekening.

2.2.2. Reservekapitaal:

A. Begrip:

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde provisies en voorschotten, die dienen als voorziening voor het betalen van de niet-periodieke

gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling en de vernieuwing van de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

B. Samenstelling:

B.1. Tot waarborg van of tot voorziening voor de betaling van de niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, kan de algemene vergadering beslissen tot de aanleg van een reservekapitaal, waartoe de mede-eigenaars dan een door haar begrote provisie of door haar begrote periodieke voorschotten dienen te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

B.2. Voor de onverkochte privaatieve kavels dienen door de bouwheer geen provisie en geen voorschotten betaald te worden.

C. Vrijgave:

Zo een reservekapitaal werd aangelegd kan dit slechts vrijgemaakt worden nadat de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen besloten heeft tot gehele of gedeeltelijke uitkering, en mits handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering.

2.2.3. Werk- en Reservekapitaal:

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

2.3. Verdeling van de lasten :

2.3.1. Algemene verdeelsleutel :

A. De gemene lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

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

2.3.2. Bijzonder verdeelsleutels :

A. De lasten specifiek verbonden aan de gemene delen van een afzonderlijk gebouw zullen omgeslagen worden tussen de eigenaars van een privaatieve kavel in dat afzonderlijk gebouw, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van dat afzonderlijk gebouw.

B. De lasten betreffende de gemeenschappelijke delen die het voorwerp uitmaken van een bijzonder toegekend genot en gebruik, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het

uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

C. Wanneer voor het aangaan en in standhouden van de blokpolissen aanvullende premies dienen betaald te worden door de vereniging van mede-eigendom, ingevolge het beroep of de activiteiten in één van de privaatieve kavels uitgeoefend, dan zal die aanvullende premie uitsluitend aan de eigenaar van die privaatieve kavel aangerekend worden.

D. Wanneer schade wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken, zullen de kosten daaraan verbonden gedragen worden door de vereniging van mede-eigenaars en aangerekend worden aan iedere mede-eigenaar, ook aan het slachtoffer, ieder naar verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De kosten daaraan verbonden zullen echter niet aangerekend kunnen worden aan de mede-eigenaar die voor het uitvoeren van gemelde dringende en noodzakelijke werken een vordering heeft ingesteld, zoals vermeld onder de hoofding "1.2.3.G." initiatiefrecht van de mede-eigenaars".

E. Wanneer de bouwheer ten aanzien van de onverkochte privaatieve kavels dient af te rekenen voor de werkelijk gemaakte periodiek gemeenschappelijke uitgaven, zal hij :

. instaan voor de uitgaven voor de verzekering van de gemeenschappelijke delen en de belastingen lastens de gemeenschappelijke delen, in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte privaatieve kavels;

. instaan voor de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen - met alle daarin aanwezige onroerende voorzieningen, zoals ook de lift - in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen verboden aan de onverkochte privaatieve kavels, doch slechts ten belope van één/vierde daarvan ;

. niet instaan voor de bijkomende uitgaven voor verfraaiing of verbetering van de gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in deze kosten dat in uitvoering van voormelde bepaling niet ten laste zou zijn van de onverkochte privaatieve kavels, zal gedragen worden door alle andere mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

2.3.3. Wijziging van verdeelsleutels :

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich - in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet - te richten tot de rechter, met het verzoek :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;

- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw of de groep van gebouwen aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

2.4 Verdeling van de baten :

2.4.1. Algemene verdeelsleutel :

A. De gemene baten volgen de gemene lasten, zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

B. De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars; komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

2.4.2. Bijzondere verdeelsleutels :

A. De vergoedingen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars hoofdens de in aanvulling op de blokpolissen genomen bijkomende verzekeringen bekostigd door mede-eigenaars in eigen voordeel, komen - zoals omschreven onder punt "2.1.2.C.2." - enkel ten goede aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in het bekostigen van deze bijkomende verzekering.

B. De kortingen die voor de nog onverkochte privatieve kavels door de verzekeraar op de premies worden toegestaan, komen uitsluitend toe aan de bouwheer.

2.4.3. Bijzondere bestemming der verzekeringsvergoeding :

A. Algemeen :

In geval van schade aan het gebouw of aan de groep van gebouwen, zullen de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, en op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars geplaatst worden, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de algemene vergadering.

B. Bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers :

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient in eerste orde rekening gehouden te worden met de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

C. Vernieling :

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient het onderscheid gemaakt te worden tussen de gedeeltelijke en de volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen zoals voormeld onder punt "1.2.3.E.1" en punt "1.2.3.E.2."

C.1. Gedeeltelijke vernieling :

- Wanneer de vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen kan beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, en de algemene vergadering beslist tot herstelling van het vernielde gedeelte, kan de syndicus de vergoedingen aanwenden om de vernielde voorzieningen of voorwerpen terug in goede staat te doen brengen.

- Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de herstelling van de vernielde gedeelten dan kan de syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

- De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen,

worden ertoe gehouden al hun rechten in het gebouw of de groep van gebouwen over te dragen aan de mede-eigenaars die daarom zouden verzoeken, mits behoud evenwel van hun aandeel in de vergoedingen. De overdrachtswaarde wordt in dat geval, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door twee deskundigen op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. Waarbij het de aangewezen deskundigen vrijstaat een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal ook deze op eenvoudig verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de territoriaal en materieel bevoegde rechtbank. De betaling van vastgesteld waarde dient door de overnemer aan de overdrager te geschieden als volgt : één/derde van de waarde bij het ondertekenen der overdrachtsakte, één/derde van de waarde uiterlijk één jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte en het saldo uiterlijk twee jaar na het ondertekenen van de overdrachtsakte.

Lastens de nog verschuldigd gebleven fracties van de waarde loopt de wettelijke intrest, welke uiterlijk bij het betalen van de laatste fractie door de overnemer aan de overdrager dient uitbetaald te worden.

- Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

- Indien de algemene vergadering niet de vereiste eenparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed en dit van rechtswege leidt tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom, dan dient de vereniging van mede-eigenaars ontbonden te worden en dient het vereffeningssaldo, omvattende de gemelde verzekeringsvergoedingen, onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen en na aftrek van de lastens hen opeisbare schulden.

2.5. Opmaak van de rekeningen :

2.5.1. Algemeen :

De syndicus staat in voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars.

Hij voert daartoe een boekhouding die niet onderworpen is aan de Wet op de jaarrekening, maar die wel dient te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door het Burgerlijk Wetboek en het aldus moet mogelijk maken de inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars vast te stellen en periodieke balansen op te maken.

Hij staat daartoe tevens in voor de bewaring der bewijskrachtige stukken.

2.5.2. Periodiek :

Na afsluiting van ieder boekjaar dient de syndicus een balans ter goedkeuring voor de leggen aan de algemene jaarvergadering. De syndicus dient deze balans samen met de bewijsstukken minstens vijftien dagen voor de algemene jaarvergadering ter beschikking

te stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Op basis van deze balans zal de syndicus aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening bezorgen.

2.6. Afrekening inzake de lasten :

2.6.1. Algemeen :

A. Tekorten :

Indien uit een balans blijkt dat de uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars niet door de voorschotten kunnen gedekt worden, dan kan de syndicus van de mede-eigenaars een opleg op te vragen, bezorgt hij hen naast hun persoonlijke afrekening ook kopie van de bewijskrachtige stukken die de opleg verantwoorden.

Iedere mede-eigenaar zal dan zijn aandeel in deze opleg dienen te betalen binnen de vijftien dagen volgend op de ontvangst van zijn persoonlijke afrekening.

B. Overschotten :

Indien uit een balans blijkt dat de voorschotten de uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars overstijgen, dan is het overschot voor de vereniging van mede-eigenaars verworven.

De algemene jaarvergadering zal op basis van de balans beslissen of deze overschotten geheel of gedeeltelijk als werk - of als reservekapitaal voor de vereniging van mede-eigenaars behouden blijven, dan wel zullen uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

2.6.2. Gedwongen inning :

A. Ingebrekestelling :

De mede-eigenaar die een provisie, een voorschot of een opgevraagde oplegsom, niet betaalt binnen de vijftien dagen na datum van opeisbaarheid, wordt door de syndicus bij aangetekende schrijven of bij per drager afgegeven schrijven in gebreke gesteld.

B. Nalatigheidintrest :

De sommen, door de in gebreke gebleven mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd, zullen vanaf de ingebrekestelling tot op het ogenblik van de werkelijke betaling, een nalatigheidintrest doen lopen in voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, ten belope van de wettelijke intrest verhoogd met vijf procent. Deze nalatigheidintrest zal in geen geval lager zijn dan tien procent .

C. Dagvaarding :

De mede-eigenaar die binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan door de syndicus, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat deze daartoe over een voorafgaande machtiging van de algemene vergadering dient te beschikken, gedagvaard worden.

De syndicus, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, zal de procedure zelf voeren of een juridisch raadsman van zijn keuze daartoe gelasten.

In de dagvaarding zal de eis geformuleerd worden tot het betalen aan de vereniging van mede-eigenaars van de haar verschuldigde sommen verhoogd met de nalatigheidintresten, met de procedurekosten en met de kosten der juridische bijstand.

D. Overdracht van schuldvorderingen :

Tot waarborg van betaling doet iedere mede-eigenaar, door het ondertekenen van zijn aankoopakte, ten belope van alle door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen, in voordeel de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigd door de syndicus, afstand van alle schuldvorderingen die hij tegenover de begunstigen van een persoonlijk of zakelijk recht op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name van elk recht op de inning van periodiek verschuldigde bedragen en van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Wanneer een mede-eigenaar binnen de dertig dagen na ingebrekestelling nog steeds de door hem aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde sommen niet betaald heeft, kan de syndicus, aan de begunstigde van een persoonlijk of zakelijk recht op diens privaatieve kavels, kennisgeving doen van deze overdracht van schuldvordering, met de melding dat de begunstigde van het persoonlijk of zakelijk recht na deze kennisgeving enkel nog geldig kan betalen in handen van de syndicus.

2.6.3. Overdracht van een kavel

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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

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

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

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

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

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

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

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de

instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 577-6, § 1, tweede lid.

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

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

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

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

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE :

I. VASTSTELLING, KENNISGEVING, AANPASSING EN TEGENWERPELIJKHEID

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een reglement van interne orde, dat opgesteld kan worden bij onderhandse akte. Dit reglement van interne orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Het reglement van interne orde bevat minstens :

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag

overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c) van het Burgerlijk Wetboek;

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

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

Na de goedkeuring van het reglement van interne orde door de algemene vergadering, werd dit reglement van interne orde op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

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

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd :

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

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal,

op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

II. ORGANEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

A. De algemene vergadering

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

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

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

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

2. Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet bepaald.

3. De algemene vergadering heeft het bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1^o, c) van het Burgerlijk Wetboek vastgelegd op vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

4. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand maart.

5. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormelde paragraaf 4 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één

van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

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

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormelde paragraaf 4 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

6. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

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

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

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

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

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

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

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

verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

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

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

De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van twee/ derde van de stemmen** :

a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1 1/1 van het Burgerlijk Wetboek;

b. over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek;

c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

d. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van vier / vijfden van de stemmen:**

a. over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

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

f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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

h. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

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

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk

is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

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

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als één van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd :

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde

en van het register bedoeld in paragraaf 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

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

B. De syndicus

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

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

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

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

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

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.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum

waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Tevens zal de syndicus op eigen verantwoordelijkheid ertoe gehouden zijn de benoeming te laten opnemen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

De syndicus heeft als opdracht:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- b. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
- e. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- g. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

- h. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- i. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij onderhavig reglement, of door de algemene vergadering;
- j. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- k. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- l. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- m. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- n. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- o. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (cfr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig

kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

p. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

q. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten, onderhavig reglement of door de algemene vergadering toevertrouwd.

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

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

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

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

C. De raad van mede-eigendom

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

D. De commissaris van de rekeningen - het college inzake commissarissen van de rekeningen.

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

De commissaris van de rekeningen of het college inzake commissarissen van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen of het college zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen. Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.