

BASISAKTE
P B N Invest Bv
Stama Estates Bv
Residentie Albert -
Kortrijk

BR/2200104

Recht van 50 euro betaald op aangifte door de minuuthoudende notaris.

In het jaar tweeduizend tweeëntwintig, op acht maart.
Voor ons, Bruno RAES, geassocieerd notaris te Kortrijk, tweede kanton, die zijn ambt uitoefent in een besloten vennootschap "ALTUS notarissen", met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13.

STATUTEN VAN DE RESIDENTIE "ALBERT"

ZIJN VERSCHENEN

1. "P B N Invest", besloten vennootschap, met zetel te 2018 Antwerpen, Albert Grisarstraat 34, ingeschreven in het rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen, met ondernemingsnummer 0550.398.289, en met btw-nummer BE 0550.398.289.

Vennootschap opgericht blijktens akte verleden voor notaris Frank Liesse te Antwerpen op 3 april 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 april daarna, onder nummer 14083457, waarvan de statuten sindsdien niet meer werden gewijzigd, zo verklaard.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de hierna vermelde zaakvoerder:

de heer KAHAN Leyvi, geboren te Londen (Verenigd Koninkrijk) op 14 augustus 1973, van Engelse nationaliteit (rijksregister 73.08.14-511.76), met woonplaats te 2018 Antwerpen, Albert Grisarstraat 34.

Benoemd tot niet-statutaire zaakvoerder in voormelde oprichtingsakte van 3 april 2014, bekendgemaakt zoals vermeld.

Eigenaar van betrokken onroerend goed voor twee derde (2/3^{de}) in onverdeelde volle eigendom.

2. "Stama Estates", besloten vennootschap, met zetel te 2018 Antwerpen, Lange Leemstraat 386, ingeschreven in het rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Antwerpen, met ondernemingsnummer 0724.896.638, en met btw-nummer BE 0724.896.638.

Vennootschap opgericht blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris Bruno Raes op 12 april 2019, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 april daarna, onder nummer 19314436, waarvan de statuten sindsdien niet meer werden gewijzigd, zo verklaard.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de hierna vermelde zaakvoerder: de heer KAHAN Leyvi, voornoemd. Benoemd tot niet-statutaire zaakvoerder in voormelde oprichtingsakte van 12 april 2019, bekendgemaakt zoals vermeld.

Eigenaar van betrokken onroerend goed voor één derde (1/3^{de}) in onverdeelde volle eigendom.

Hierna samen genoemd "de eigenaar van de grond" en/of "de bouwheer" en/of "de (vastgoed)- of (bouw)promotor".

Hierna ook samen genoemd "de comparanten".

HOOFDSTUK I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparanten verklaren mij notaris hetgeen volgt:

Beschrijving van het gebouw

De comparanten zijn samen in voormelde verhouding onder meer eigenaar van volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD KORTRIJK

Een gebouw gekend als “ALBERT RESIDENTIE”, volgens het kadaster gekend als “building”, op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Koning Albertpark 20, kadastraal gekend te Kortrijk, tweede afdeling, sectie A, nummer 249/A/3 P0000, met een oppervlakte van zes are vierenvestig centiare (06a 44ca).

Kadastraal inkomen: twaalfduizend honderddrieëndertig euro (€ 12.133,00).

Voorschreven goed was vroeger kadastraal gekend onder nummer 249/A/3, met eenzelfde oppervlakte.

Voorschreven goed wordt hierna ook het “Goed” genoemd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven Goed behoort toe aan de comparanten, te weten aan de voormelde besloten vennootschap “P B N Invest” voor twee/derde onverdeelde volle eigendom, en aan de voormelde besloten vennootschap “Stama Estates” voor één/derde onverdeelde volle eigendom, om het in dit verhouding aangekocht te hebben jegens het “Algemeen Ziekenhuis Groeninge”, afgekort “AZ GROENINGE”, vereniging zonder winstoogmerk, met zetel te Kortrijk, blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris Raes op 18 april 2019, welke akte werd overgeschreven op het eerste Kantoor Rechtszekerheid te Kortrijk op 26 april erna, formaliteit 064-T-26/04/2019-03240.

Voorschreven goed behoorde sedert meer dan 30 jaar vóór heden toe aan de vereniging zonder winstoogmerk “VOORUITZICHT”, met zetel te Kortrijk, om het verkregen te hebben als volgt:

- *deels*, ingevolge aankoop jegens mevrouw Margaretha Maria Magdalena Vereecke, blijktens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Hocke, destijds te Kortrijk, op 23 november 1979, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 6 december daarna, boek 1336, nummer 12;

- *deels*, ingevolge aankoop jegens de heer Rogier Edmond Corneel Ooghe en zijn echtgenote mevrouw Nicolle Cecile Amata Renilde Jongbloet, blijktens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Hocke, destijds te Kortrijk, op 23 november 1979, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 6 december daarna, boek 1336, nummer 11;

- *deels*, ingevolge aankoop jegens mevrouw Paulette Yolande Berthe Vandamme, blijktens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Hocke, destijds te Kortrijk op 26 maart 1986, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 8 april daarna, boek 1917, nummer 13.

Blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Jean-Pierre Hoc-

ke op 27 januari 1999 stond de voornoemde vereniging “VOORUITZICHT” een erfpacht toe aan de vereniging zonder winstoogmerk “CHRISTELIJK ALGEMEEN ZIEKENHUIS KORTRIJK – GROENINGHE”, met zetel te Kortrijk. Voormelde akte werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 10 februari 2000, boek 3862, nummer 1.

Vervolgens behoorde het goed toe aan de vereniging zonder winstoogmerk “ALGEMEEN ZIEKENHUIS GROENINGE”, afgekort “AZ GROENINGE”, voormeld, om het te hebben verkregen ingevolge schenking door de voornoemde verenigingen (i) “CHRISTELIJK ALGEMEEN ZIEKENHUIS KORTRIJK – GROENINGE” (wat de erfpacht betreft) en (ii) “VOORUITZICHT” (wat de rest betreft), blijkens akte verleden voor notaris Frederic Opsomer, te Kortrijk, op 24 oktober 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 29 november daarna, formaliteit 64-T-29/11/2006-10117.

Het appartementsgebouw, voorwerp van deze basisakte werd na een intense renovatie door de bouwheer in haar huidige verkoopbare staat gebracht. Dit appartementsgebouw wordt hierna ook als “het gebouw” of “de residentie” aangeduid.

COMPARANTEN ZETTEN VERDER HET VOLGENDE VOOR- AFGAAND UITEEN:

HISTORIEK VAN HUN BOUWPROJECT

Voor dit gebouw werd destijds een basisakte opgesteld door notaris Jean-Pierre Hocke, destijds te Kortrijk, op 7 april 1977, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 25 april daarna, boek 1047, nummer 30. Deze basisakte was gebaseerd op eertijds een vergunning afgeleverd door de stad Kortrijk, dewelke bevestigd werd door de vergunning afgeleverd op 6 november 1980.

Evenwel is voormelde basisakte door de vereniging in één hand van alle privatieven in onbruik geraakt, temeer omdat er door de vergunning afgeleverd op 11 juni 1997 ingrijpende wijzigingen werden aangebracht aan het gebouw, inzonderheid werd het ingericht als een ziekenhuisapotheek met daarboven leefvertrekken voor artsen, stagiairs, et cetera.

De comparanten hadden de intentie om de Albertresidentie terug in haar toestand te herstellen van ten tijde van de vergunning van 6 november 1980, welke werken thans afgerond zijn.

Zij hadden zich daarbij kunnen tevreden stellen met het loutere “herleven” van deze vergunning van 6 november 1980, alsmede van de voormelde basisakte van 7 april 1977, maar uit redenen van leesbaarheid en duidelijkheid verzoeken zij ondergetekende notaris te willen akteren als volgt.

ACTUELE INVULLING VAN HUN BOUWPROJECT

De comparanten verklaren dat het hertekenen en het actualiseren van de plannen van 6 november 1980 werd gedaan door mevrouw Tine Bulteel van de besloten vennootschap “10 Architecten”, te

8550 Zwevegem, Kwadepoelstraat 2 bus 001. Op basis daarvan werden de plannen “Basisakte” opgemaakt door landmeter-expert “Bureau Callens”, besloten vennootschap, te 8500 Kortrijk, Minister Liebaertlaan 29, dit onder plannummer BF.K.024.21 (dosiernummer L20010-KOAL3001) in datum van 22 januari 2021. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 34029/10320 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Op basis van deze plannen werd door gezegde landmeter-expert overgegaan tot het opmaken van het verslag van de tienduizendsten, dit in datum van 4 februari 2021 en werd overgegaan tot de afbakening bij de diensten van het kantoor rechtszekerheid – kadaster West-Vlaanderen.

Het aldus volledig gerenoveerde appartementsgebouw bestaat uit 9 appartementen verspreid over 5 verdiepingen, 2 kantoorruimtes op het gelijkvloers en 11 parkeerplaatsen in de gelijkvloerse parkeergarage en de nodige gemeenschappelijke delen, en zoals dit verder beschreven is in de hiervoor vermelde plannen opgemaakt door mevrouw Tine Bulteel en landmeter Callens.

Het gebouw zal worden onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom.

BODEMDECREET

1. Met betrekking tot het Goed werd door de OVAM op 11 december 2018 onder referte A: 20180708095 – R: 20180697038 – D: 2242 een bodemattest afgeleverd, waarvan de inhoud letterlijk luidt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

Voor deze grond zijn er gebruiksadviezen van toepassing. Deze kunnen worden geconsulteerd in bijlage van dit bodemattest.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het siteonderzoek van 31.10.2018 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

Bij besluit van de OVAM gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 17 januari 2018 werd dit perceel opgenomen in de site 'Woonzone voormalige stortplaats aan het Koning Albertpark in Kortrijk'.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 31.10.2018

TYPE: Siteonderzoek

TITEL: Bestek BN160602: Stortplaatsen in Vlaanderen (2016-2017) Ambtshalve Siteonderzoek, Koning Albertpark te 8500 Kortrijk

AUTEUR: Esher BVBA

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 17.01.2018

TYPE: Sitebesluit

TITEL: Woonzone voormalige stortplaats aan het Koning Albertpark in Kortrijk

AUTEUR: OVAM

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage”

Te Mechelen, 11.12.2018

Bijlage 1 – Attestnummer: 20180708095 / Dossiernummer: 2242

Gebruiksadviezen

GA1: In het kader van de regeling grondverzet zullen er beperkingen zijn tot het gebruik van de uitgegraven bodem. Bij graven in de bodem is het aangewezen om maatregelen te nemen om de blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.

GA2: Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan. Het is aangewezen om het grondwater niet te gebruiken voor diverse toepassingen, zoals drinkwater, gebruik in de tuin of voor een industriële aanwending. Bij een toepassing zoals een warmtepomp is het aangewezen om maatregelen te nemen om het systeem te beschermen.

GA3: Het is niet aangewezen om een moestuin aan te leggen, die- ren te kweken of de bestaande verharding te verwijderen. Bij de wijziging van het terreingebruik, zoals afbraak of nieuwbouw, het uitvoeren van boringen of aanleggen van ondergrondse leidingen is het aangewezen de mogelijke risico's te (laten) evalueren.

2. De comparanten verklaren met betrekking tot het goed, onverminderd de informatie vervat in onderhavig artikel, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan een koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover deze verklaring te goeder trouw werd afgelegd, is er geen vrijwaring verschuldigd aan een koper indien er alsnog enige bodemverontreiniging aanwezig zou zijn.

3. De comparanten verklaren de toekomstige kopers tevens te informeren dat het goed in overeenstemming met de artikelen 140 en volgende van het Bodemdecreet door de OVAM op 12 december 2017 werd opgenomen in de site “*Woonzone voormalige stortplaats aan het Koning Albertpark in Kortrijk*”. Dit besluit werd op 17 januari 2018 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Overeenkomstig artikel 5 van voormeld besluit, zijn de comparanten in geval van overdracht van grond vrijgesteld van de onderzoeksplicht vermeld in artikel 102 § 1 van het Bodemdecreet, voor zover er geen andere risico-inrichtingen voorkomen of voorkwamen dan de voormalige stortactiviteiten. De comparanten verklaren dat er geen andere risico-inrichtingen voorkomen of voorkwamen op het goed.

Voormeld bodemattest van 11 december 2018 werd afgeleverd na uitvoering en afronding van voormeld site onderzoek.

4. Toekomstige kopers worden er op gewezen dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (*Hoofdstuk XIII van het voormeld Decreet en het VLARE-BO*) onverminderd van toepassing blijven.

5. Ter informatie delen de comparanten nog mee dat bij een schrijven van de Vlaamse Waterweg de dato 14 december 2018 werken werden aangekondigd en uitgevoerd voor de aanleg van een ondiepe drainage.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

1. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. van voormelde Codex:

1° dat voor het Goed geen recente bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- de vergunning van 6 november 1997 voor *verbouwen van de garages tot stapelplaats en verbouwen van de gevels* (dossiernummer 19971524/K);

- de omgevingsvergunning van 3 november 2020 voor *regulariseren meergezinswoning* (dossiernummer 2020/00583).

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het Goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad

Kortrijk *woongebieden* is overeenkomstig het gewestplan “Kortrijk”, goedgekeurd op 4 november 1977; het Goed is tevens gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk”, goedgekeurd op 20 januari 2006, met als bestemming: *1: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk*;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de Verkoper) het Goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde codex (zijnde een rechterlijke en/of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het Goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht en dat op het Goed geen voorkeurecht rust zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het Goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het Goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het Goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

De comparanten verklaren dat zij betreffende het Goed een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel verleend door de stad Kortrijk **de dato 8 maart 2022** hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. van de voormelde codex inzake bepaalde vergunningsplichtige handelingen die niet mogen verricht worden zonder een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

De partijen erkennen voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze akte kennis genomen te hebben van de tekst van voormeld artikel 4.2.1. middels een kopie hen bezorgd door de instrumenterende notaris.

Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot de Residentie, voorwerp van deze akte, en haar privatieve kavels.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

De grondeigenaar verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden of andere bijzondere voorwaarden betreffende voorschreven eigendom, met uitzondering van, hetgeen daaromtrent werd opgenomen in zijn eigendomstitel, en hetgeen hier letterlijk wordt hernomen:

“Artikel 3: AANHALING UIT VORIGE TITEL EN SPECIFIEKE AFSPRAKEN AANGAANDE DOORGANG

3.1. In een titel van eigendom van de Verkoper, namelijk de akte verleden voor notaris Jean-Pierre Hocke, destijds te Kortrijk op 27 janu-

ari 1999, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 10 februari daarna, boek 3862, nummer 1, staat letterlijk vermeld wat volgt:

“In vorenberoepen akte verleden voor ondergetekende Notaris op dertig december negentienhonderd zeven en zeventig, houdende aankoop door de vereniging SINT MAARTEN van het aanpalend goed toebehorend aan de Heer Eugeen Vervisch, staat het volgende vermeld wat alhier letterlijk wordt overgenomen:

“ERFDIENSTBAARHEDEN

“In de basisakte en reglement van mede-eigendom van het appartementsgebouw genaamd “Albert Residentie” te Kortrijk verleden voor ondergetekende Notaris in date zeven april negentienhonderd zeven en zeventig, staat het volgende bedongen dat alhier letterlijk wordt overgenomen:

“Ten titel van erfdiensbaerheid zal voorschreven geschonken goed eeuwig en onvergeld recht van in- en uitgang hebben over een breedte van acht meter en over de volle diepte van het westaanpalend perceel grond van de schenker.

“Er wordt hierbij uitdrukkelijk overeengekomen en aanvaard dat die erfdiensbaerheid van in- en uitgang bedongen in voordeel van het appartementsgebouw “Albert Residentie” ten laste van het aanpalend goed toebehorend aan de Heer Eugeen Vervisch (gekadaastreerd Sectie A nummer 249/Z/2) integraal zal behouden blijven en op een breedte van acht meter en op de volle diepte van het aanpalend perceel voor toegang van en tot de autoboxen en standplaatsen zoals dit thans geschiedt, eeuwigdurend en onvergeld.

“Al de erfdiensbaerheden van licht, lucht en zichten zoals zij thans bestaan in voordeel van het appartementsgebouw lastens het aanpalend goed eigendom van de Heer Vervisch alsook de eventuele erfdiensbaerheden van afwateringen zullen eveneens integraal behouden blijven, dit eveneens eeuwigdurend en onvergeld.

“Het appartementsgebouw zal verder bezwaard blijven met de erfdiensbaerheid van doorgang bedongen in voordeel van het aanpalend eigendom van de Heer Vervisch en vervat in voormelde huurovereenkomst.” (eigen onderlijning)

De Koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de Verkoper betreffende voormelde lasten en bedingen. De Koper verbindt zich deze te zullen eerbiedigen en uit te voeren, vrij aan hem om de rechtmatigheid van bepaalde lasten en bedingen te betwisten, zonder enige tussenkomst, noch verantwoordelijkheid vanwege de Verkoper.

*3.2. Wat betreft voormeld **recht van in- en uitgang** verklaart de Verkoper uitdrukkelijk dat deze erfdiensbaerheid, in het voordeel van het thans verkochte Goed, nog steeds bestaat en dit ten belope van een breedte van zes meter. Inmiddels werden de modaliteiten ervan gewijzigd en verder uitgewerkt bij notariële akte verleden voor notaris Liesbet Degroote op 11 december 2018, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 19 december daarna, formaliteit 64-T-19/12/2018-09892. Betreffende erfdiensbaerheid werd vervangen door hetgeen hierna vermeld, alhier letterlijk aangehaald uit voormelde akte. Voor de goede leesbaarheid vermeldt ondergetekende*

notaris hierbij dat onder het +“goed sub 1.” dient begrepen te worden: “Een verpleeginrichting (ziekenhuiscampus), op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Burgemeester Vercruysselaan 5, kadastraal bekend te Kortrijk, tweede afdeling, sectie A, nummer 249/G/3 P0000, met een oppervlakte van één hectare tweeëndertig are eenenzeventig centiare (1ha 32a 71ca)”, thans eigendom van de naamloze vennootschap “DIVANI” met zetel te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kortrijksesteenweg 1052 bus D, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Gent, met ondernemingsnummer 0830.657.916 en met btw-nummer BE 0830.657.916:

“3.2.2. Vestiging van erfdienstbaarheden

De Verkoper en de Koper verklaren, bij wijze van erfdienstbaarheid, het volgende te hebben bedongen ten voordele van de Albertresidentie en ten laste van het goed sub 1.

Partijen verklaren een RECHT VAN OVERGANG en DOORGANG te vestigen over een deel van het goed sub 1. (hierna genoemd “het lijdende erf”) in het voordeel van de Albertresidentie (hierna genoemd “het heersende erf”).

Partijen verklaren hierbij volgende modaliteiten te bedingen:

a. Dit recht van overgang en doorgang zal worden uitgeoefend over een breedte van zes (6) meter zoals aangeduid in blauwe kleur op de aan deze akte, na waarmede door Partijen en de instrumenterende notaris en de tussenkommende notaris, te hechten opmetingsplan opgesteld door landmeterbureau “Callens en Vandermeersch”, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid te Kortrijk.

b. Dit recht van overgang en doorgang zal kunnen uitgeoefend worden te voet en/of met een personenwagen, en door alle mensen (en dieren) die zich begeven naar, of komen van het heersende erf.

c. De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend en onvergeld zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersende erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.

d. Alle kosten in verband met de aanleg of het onderhoud en herstelling zullen betaald worden door de eigenaar van het heersende erf.

e. Het is verboden om stilstaande vervoermiddelen of goederen van welke aard ook op de erfdienstbare strook te plaatsen dan deze die voor het directe gebruik van doorgang vereist zijn. De erfdienstbare strook kan dus nooit gebruikt worden als tijdelijke parking en/of fietstalling. Als dit toch gebeurt, heeft de meest gereede partij het recht om deze vervoermiddelen of goederen van welke aard ook te verplaatsen op kosten van de nalatige partij. De vrije doorgang dient te allen tijde te worden gevrijwaard.

f. Beslissingen met betrekking tot de erfdienstbare strook zullen steeds genomen worden door de eigenaar van het heersende erf en de eigenaar van het lijdende erf gezamenlijk.”

Het plan opgesteld door landmetersbureau “Callens en Vandermeersch”, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid te Kortrijk de dato 16 mei 2018 met plannummer BF.K.109.18., waarop de erfdienstbare strook is aangeduid in blauwe kleur, wordt alhier eveneens aangehecht.

De Koper verbindt zich ertoe voormelde modaliteiten van deze erf-dienstbaarheid uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk te zullen eerbiedigen en uit te voeren, vrij aan hem om de rechtmatigheid van bepaalde lasten en bedingen te betwisten, zonder enige tussenkomst, noch verantwoordelijkheid vanwege de Verkoper.

3.3. Aan de Koper wordt tenslotte nog toegelicht en verduidelijkt dat aan de achterzijde (zuidwest) van het thans verkochte Goed, op de perceelgrens met het aanpalende goed, kadastraal bekend Kortrijk, tweede afdeling, sectie A, nummer 249/G/3 P0000, 2 doorgangen zijn afgesloten met een deur, gelegen tussen en naast de tegen de perceelgrens met het thans verkochte Goed aangebouwde bijgebouwen (welke bijgebouwen niet begrepen zijn in onderhavige verkoop), en welke doorgangen op heden nog rechtstreeks toegang verlenen tot het aanpalende voormelde goed.

Ter verduidelijking werden aan de onderhandse overeenkomst van onderhavige verkoop 2 foto's toegevoegd van gezegde doorgangen, welke tevens aan onderhavige akte worden aangehecht.

Aan de Koper wordt verduidelijkt en opgelegd dat er voor deze 2 doorgangen geen enkele erfdienstbaarheid bestaat van doorgang noch enig ander recht, die het gebruik van deze door-/toegangen toelaten.

Bovendien werd bij de verkoop van voormeld aanpalend goed door de Verkoper uitdrukkelijk afstand gedaan van enige erfdienstbaarheid van goede huisvader of enig ander recht dat zou ontstaan aangaande deze doorgang, welke afstand thans ook opnieuw wordt opgelegd aan de Koper, die dit uitdrukkelijk aanvaardt.

Aan de Koper wordt verduidelijkt en opgelegd dat hij op eigen kosten deze doorgang technisch en feitelijk ongedaan zal moeten maken, op eerste verzoek van de aanpalende eigenaar, op heden de naamloze vennootschap "DIVANI", met ondernemingsnummer 0830.657.916, doch steeds in onderling overleg met deze laatste partij, waarbij partijen zich ten allen tijde redelijk zullen opstellen.

De Koper wordt bijgevolg dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de Verkoper betreffende voormelde lasten, bedingen en afspraken. De Koper verbindt zich ertoe dat zowel hijzelf als zijn rechthebbenden deze lasten en voorwaarden zullen eerbiedigen en uitvoeren, ter algehele vrijwaring van onderhavige Verkoper."

Voor de goede orde en de leesbaarheid, verklaren de comparanten:

- Het plan opgesteld door landmetersbureau "Callens en Vandermeersch", besloten vennootschap de dato 16 mei 2018 met plannummer BF.K.109.18., waarop de erfdienstbare strook is aangeduid in blauwe kleur, alhier eveneens nog een aan te hechten;
- Dat zij in hun renovatiewerkzaamheden het technisch en feitelijk ongedaan maken van voormelde doorgang, volledig hebben uitgevoerd, dit ter volledige vrijwaring van enige rechtsopvolger, ongeacht de titel.

HOOFDSTUK II. STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1. Algemene verklaring

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eige-

naars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen de comparanten het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek.

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

Deze akte vormt de statuten van het gebouw en bestaat uit 2 delen:

1) De basisakte

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

2) Het reglement van mede-eigendom

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en 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 basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie.

Afdeling 2. Het reglement van interne orde

Er dient tevens verplicht een reglement van interne orde opge maakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering;
- 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;

- de jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden.

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.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden ($2/3^e$) der stemmen als het gaat om persoonlijke rechten van genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of met vier vijfden ($4/5^{en}$) als het gaat om exclusieve gebruiksrechten en/of erfdienstbaarheden.

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

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

De bepalingen van het reglement van interne orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpeijk aan en door hen, aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpeijk zijn.

Afdeling 3. Eenzijdige wijzigingen aan de statuten door de bouwheer

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden (*bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen, het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen, het plaatsen van airconditioning toestellen of zonnewerende maatregelen*) of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart.

De kopers machtigen zelfde partijen om de binneninrichting van een niet-verkochte kavel te wijzigen, om de bestemming van de private kavels op het gelijkvloers desgevallend te wijzigen naar handel – ambacht - commercieel (mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen), en alle andere wijzigingen aan de statuten aan te brengen op voorwaarde dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten en de verdeling van de aandelen in mede-eigendom (bevoegdheden

van de algemene vergadering). Uiteraard mogen ook deze wijzigingen niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte, noch de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars verzwaren.

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens 2 maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen 2 maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte optreden.

Afdeling 4. Overgangsbepalingen

Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze creatie van de organen van mede-eigendom te waarborgen, wordt bepaald dat:

- 1) de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars wordt bijeengeroepen door de eerste syndicus;
- 2) de eerste syndicus is: "A & V Consulting", besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 8500 Kortrijk, Iepersestraat 102;
- 3) de door de comparanten gesloten verzekeringspolissen blijven behouden tot hun einddatum en minstens tot een maand na de eerste algemene vergadering.

HOOFDSTUK III. BASISAKTE VAN HET GEBOUW

Afdeling 1. Beschrijving van het gebouw

Het gebouw werd opgericht en volledig gerenoveerd naar nieuwstaat op het hiervoor beschreven perceel grond.

Het gebouw krijgt de benaming "residentie Albert" (hierna ook genoemd "het gebouw" of "de residentie").

De verschillende onderdelen van het gebouw zijn de volgende:

- De *gemeenschappelijke private buitenruimte* op het gelijkvloers bestaande uit de wegenis, manoeuvreerruimte, inrit tot de parkeergarage en drie bezoekersparkings vooraan;
- de *gelijkvloerse parkeergarage* waarin zich 11 parkeerplaatsen bevinden
- Het *gelijkvloerse verdiep* met twee (2) kantoorruimtes;
- De *eerste verdieping* met twee (2) appartementen, elk met achteraan het privaat en exclusief genotsrecht van een terras;
- De *tweede verdieping* met twee (2) appartementen, elk met achteraan het privaat en exclusief genotsrecht van een terras;
- De *derde verdieping* met twee (2) appartementen, elk met achteraan het privaat en exclusief genotsrecht van een terras;
- De *vierde verdieping* met twee (2) appartementen, elk met achteraan het privaat en exclusief genotsrecht van een terras;
- De *vijfde verdieping* met één (1) penthouseappartement, met rondom het privaat en exclusief genotsrecht van een terras;

Afdeling 2. Beschrijving van de privatieve kavels

Artikel 1. Omschrijving begrip privatieve kavel

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

Overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat verbonden is, bepaald te worden in een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel.

Aan deze akte zal dan ook het verslag gehecht worden van landmeter-expert "Bureau Callens", besloten vennootschap, te 8500 Kortrijk, Minister Liebaertlaan 29 in datum van 4 februari 2021.

Overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijk delen dat aan ieder privaat deel verbonden is, beschreven te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen. Aan de basisakte zal dan ook onderhavig verslag gehecht worden. De waarde van de privatieven is bepaald in functie van a) de vloeroppervlakte, b) de bestemming en c) de ligging van het privaat deel, zoals verder gemotiveerd door de landmeter-expert in gezegd verslag.

Artikel 2. Opsomming privatieve kavels

Het gelijkvloers

Bestaande uit de parkeergarage met 11 open autostaanplaatsen en in het hoofdvolume van het gebouw, de 2 kantoorruimtes, onderverdeeld als volgt:

11 open autostaanplaatsen genummerd van P1 tot en met P11, hetzij:

- de **autostaanplaats** met nummer **P1**, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenendertig/tienduizendsten (31/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0012.

- de **autostaanplaats** met nummer **P2**, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeëndertig/tienduizendsten (32/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0013.

- de **autostaanplaats** met nummer **P3**, omvattende:

a) in privaat en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driënder-

tig/tienduizendsten (33/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0014.

- de **autostaanplaats** met nummer **P4**, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: driënder-tig/tienduizendsten (33/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0015.

- de **autostaanplaats** met nummer **P5**, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: driënder-tig/tienduizendsten (33/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0016.

- de **autostaanplaats** met nummer **P6**, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: driënder-tig/tienduizendsten (33/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0017.

- de **autostaanplaats** met nummer **P7**, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierender-tig/tienduizendsten (34/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0018.

- de **autostaanplaats** met nummer **P8**, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tweeënder-tig/tienduizendsten (32/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0019.

- de **autostaanplaats** met nummer **P9**, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: driënder-tig/tienduizendsten (33/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0020.

- de **autostaanplaats** met nummer **P10**, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: driënder-tig/tienduizendsten (33/10.000sten) van en in de algemene ge-

meenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0021.

- de **autostaanplaats** met nummer **P11**, omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: de autostaanplaats zelf zoals aangeduid met verfmarkering op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: driënder-tig/tienduizendsten (33/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0022.

2 kantoorruimtes genummerd Kantoorruimte 1 en kantoorruimte 2, hetzij:

- de **kantoorruimte 1** uiterst links gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark, omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: de kantoorruimte zelf met sanitair blok;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd eenenzestig/tienduizendsten (561/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0010.

- de **kantoorruimte 2** uiterst rechts gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark, omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: de kantoorruimte zelf met sanitair blok;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vijfhonderd eenenzestig/tienduizendsten (561/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0011.

Deze kantoorruimte is ten eeuwige dage en onvergeld belast met een erfdiensbaarheid inzake de aanwezigheid van water- en gas-tellers in de ruimte aangeduid op bijlage 4 als "tellerlokaal" aangeduid in gele fluo. Dit tellerlokaal is enkel toegankelijk vanuit de gang en vormt aldus een inname van dit privaatief. Het tellerlokaal en het onderhoud ervan komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars.

De eerste verdieping

Bestaande uit 2 appartementen, genummerd 1.1. en 1.2. onderverdeeld als volgt:

- het **appartement** met nummer **1.1** uiterst links gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark, omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk vanuit de leefruimte (zijde met zicht op de Leie);

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: zevenhonderd negenenzeventig/tienduizendsten (779/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0001.

- het **appartement** met nummer **1.2** uiterst rechts gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark, omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: inkom, wc, berging,

leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk vanuit slaapkamer 2 (zijde met zicht op de Leie);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenhonderd drieëntachtig/tienduizendsten (783/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.
Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0002.

De tweede verdieping

Bestaande uit 2 appartementen, genummerd 2.1. en 2.2. onderverdeeld als volgt:

- het **appartement** met nummer **2.1** *uiterst links gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark*, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk vanuit de leefruimte (zijde met zicht op de Leie);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achthonderd negenenviertig/tienduizendsten (849/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0003.

- het **appartement** met nummer **2.2** *uiterst rechts gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark*, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, berging, leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk vanuit slaapkamer 2 (zijde met zicht op de Leie);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achthonderd drieënvijftig/tienduizendsten (853/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0004.

De derde verdieping

Bestaande uit 2 appartementen, genummerd 3.1. en 3.2. onderverdeeld als volgt:

- het **appartement** met nummer **3.1** *uiterst links gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark*, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk vanuit de leefruimte (zijde met zicht op de Leie);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenhonderd achttien/tienduizendsten (918/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0005.

- het **appartement** met nummer **3.2** *uiterst rechts gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark*, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, berging, leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, het

uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk vanuit slaapkamer 2 (zijde met zicht op de Leie);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenhonderd drieëntwintig/tienduizendsten (923/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw. *Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0006.*

De vierde verdieping

Bestaande uit 2 appartementen, genummerd 4.1. en 4.2. onderverdeeld als volgt:

- het **appartement** met nummer **4.1** *uiterst links gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark*, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk vanuit de leefruimte (zijde met zicht op de Leie);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenhonderd zevenentachtig/tienduizendsten (987/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw. *Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0007.*

- het **appartement** met nummer **4.2** *uiterst rechts gelegen kijkend naar het gebouw vanuit de Koning Albertpark*, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, berging, leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, het uitsluitend genot en gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw toegankelijk vanuit slaapkamer 2 (zijde met zicht op de Leie);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenhonderd drieënnegentig/tienduizendsten (993/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw. *Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0008.*

De vijfde verdieping

Bestaande uit 1 penthouseappartement, genummerd 5.1., als volgt:

- het **penthouseappartement** met nummer **5.1** *als enige gelegen op de vijfde verdieping*, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, wc, leefruimte en keuken, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging en technische berging, het uitsluitend genot en gebruik van het terras rondom rond de penthouse gelegen toegankelijk vanuit de keuken;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend tweehonderd eenenvijftig/tienduizendsten (1251/10.000sten) van en in de algemene gemeenschappelijke delen van het volledige gebouw.

Gereserveerd perceelnummer A 249/H/3 P0009.

Artikel 3. Onderdelen van privaatieve kavels

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich

binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven.

Binnen de kavel:

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

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen aan de linkse zijgevel in de doorrit op het gelijkvloers;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Artikel 4. Omschrijving begrip gemeenschappelijke delen

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van 2 of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Zo behoren onder meer tot de gemeenschappelijke delen van de residentie:

- de volledige bebouwde en niet-bebouwde grond en ondergrond;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- 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;

- de ruwbouw van de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de leuning en de vloerbedekking (*behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is*);
- de private wegenis op het gelijkvloers rechts van het op te richten gebouw gelegen alsmede de manoeuvreerruimte;
- de gemeenschappelijke publieke parkeerplaatsen aan de zijde van de Koning Albertpark;
- de technische ruimtes (op plan aangeduid als “gas en watertellers” en “elektriciteit”), de fietsenberging en de inrit tot de parkeergarage, met alle aanhorigheden (*zoals: vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- de algemeen dienstige meterruimte(s), met alle aanhorigheden (*zoals: deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- de algemeen dienstige water-, elektriciteits- en gasmeters;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaat deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen;
- de gebeurlijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (*zoals: de leidingen*);
- de afvoerputten, septische putten, toezichtspullen en dergelijke meer;
- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen;
- alle buizenschachten, verluchtingskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden;
- de gebeurlijke waterpompen;
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (*zoals: deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen*);
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van de residentie.

Artikel 6. Uitsluitend genot en gebruik van (bepaalde) gemene delen - kostenregelingen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen opdelen.

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

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 20.2 hier-

na.

In concreto gaat het om:

6.1. Bijzondere kostenregeling lift van het gebouw.

Alle kosten van verbruik, reiniging, omvorming, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de lift, de gangen, de trappen en traphallen, alsmede de zich daar bevindende rookmelders, de poederblussers, de brandhaspels en alle toebehoren, zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars van de appartementen. Het gaat in concreto om volgende privatieven: de appartementen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 5.2.

Vermits er zich geen kelder in het gebouw bevindt, zullen aldus de eigenaars van een uitsluitend gelijkvloers gelegen privatief, te denken valt aan een eigenaar van uitsluitend een kantoorruimte en/of een parkeerplaats, geen enkel nut hebben van deze trappenhall en/of lift, en vandaar zullen zij niet dienen tussen te komen in deze kosten. Het zal de syndicus toekomen deze verrekening door te voeren.

6.2. Terrassen

De terrassen dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van de aanpalende appartementen.

Het genot van de terrassen is privatief bij de appartementen waartoe ze behoren. De bekleding van de terrassen is eveneens privatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk, met uitzondering van de terrassen op het gelijkvloers die voor wat betreft de ruwbouw tevens privatief zijn.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevloering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan, zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.

Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen, evenals herstellingskosten die betrekking hebben op de waterdichtheid van de terrassen, lastens de gemeenschap en als bijzondere gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar van het gebouw in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privatief, deze regeling geldt niet voor de terrassen op het gelijkvloers. Bij gebrek aan gevolg, 14 dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Artikel 6bis. Uitsluitend genot en gebruik van bergingen zich bevindend op het gelijkvloers

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:

De bergingen genummerd B1 tot en met B6

Het genot van deze bergingen is privaat bij de kantoren en/of appartementen waartoe de bouwheer ze zal laten behoren.

De buitendeur en binneninrichting van deze bergingen is eveneens privaat. De ruwbouw is gemeenschappelijk.

Deze bergingen zijn aangeduid op bijgaand plan.

De kosten van onderhoud van deze berging, evenals de eventuele vernieuwing hiervan, zijn ten laste van de eigenaars van de privatieven waartoe ze behoren.

Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van deze bergingen, evenals herstellingskosten die betrekking hebben op de waterdichtheid, lastens de gemeenschap van het gebouw, te dragen door iedere mede-eigenaar van het desbetreffende gebouw in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de oppervlakte van de desbetreffende berging noch van het privaat waaraan dit gekoppeld werd.

Bij gebrek aan gevolg, 14 dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privaat eenheden dienen toegang te geven tot bergingen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing.

Afdeling 4. Nieuw gevestigde erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden

Door de juridische verdeling van de residentie in privaat kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdiensbaarheden 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 toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;

- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen. Kantoorruimte 2 is belast met een erfdiensbaarheid en een inname inzake een tellerlokaal.

Afdeling 5. Nutsvoorzieningen

Artikel 7. 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.

Artikel 8. Televisie en radiodistributie – telecommunicatie

De vooraanleg van de kabeldistributie en telecommunicatie zal door de bouwheer 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 de uitbreiding van het net, de indienststelling, het openen van de lijn, de abonnementskosten, enzovoort.

Artikel 9. Gas en elektriciteit

De vooraanleg voor elektriciteits- en eventueel ook gasvoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor de tellerkast, de indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, enzovoort. De verbruikskosten van elektriciteit en eventueel gas, evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privatieve kavel gedragen worden.

Artikel 10. Water

De vooraanleg voor watervoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op het net de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor een algemene meter of een tussenteller, de indienststelling, het openen van de leiding, abonnementskosten, enzovoort. De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privatieve kavel gedragen worden.

Artikel 11. Riolering

De aanleg van de afvoerleidingen binnen het gebouwen tot bij de rooilijn zal door de bouwheer worden uitgevoerd. De kosten van de aansluiting van deze afvoerleidingen vanaf de rooilijn tot aan het openbaar rioleringsnet, zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privatieve kavel gedragen worden.

Artikel 12. Onderhandse contracten - Authentieke akten

De bouwheer, behoudt zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars:

a) alle contracten af te sluiten voor de levering aan het gebouw van water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, en voor afvoer vanuit het gebouw naar het open-

baar rioleringsnet;

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;

c) het verlenen van het recht - zelfs mits erfdienstbaarheid - aan de aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut, om de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de tellers van elektriciteit, gas en water, alsook de eventuele elektriciteitscabine te bereiken.

In uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd: zullen de kopers van privatieve kavels, zich ertoe dienen te verbinden om desbetreffend aan de bouwheer alle medewerking te verlenen. Aldus: (1) zullen zij onherroepelijk volmacht aan de bouwheer geven voor het ondertekenen van de onderhandse contracten desbetreffend; en (2) zullen zij - op eerste verzoek - ook alle akten ondertekenen waarin deze contracten authentiek worden vastgelegd en/of de desbetreffend vereiste aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van de residentie worden vastgesteld.

De bouwheer ontvangt geen premies van nutsmaatschappijen.

Artikel 13. Brandvoorzorgsmaatregelen

Enkel de brandvoorzorgsmaatregelen opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning worden geplaatst op last en kosten van de bouwheer.

Alle bijkomende brandvoorzorgsmaatregelen - zoals het plaatsen van blusapparaten - maken geen deel uit van het aannemingscontract, en vallen ten laste van de verkrijgers van de privatieve kavels in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Afdeling 6. Tijdelijk gebruiksrecht

Zolang de residentie niet afgewerkt is, mogen de bouwheer en derden die een uitdrukkelijke toelating hebben ontvangen van de bouwheer, steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet aanvaarde privatieve delen om materialen, machines en publiciteitsborden te plaatsen.

HOOFDSTUK IV. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Afdeling 1. Algemene uiteenzetting

Artikel 1. Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, zoals laatst gewijzigd door de wet van 18 juni 2018, 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.

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

Artikel 2. Tegenstelbaarheid

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

Artikel 3. De vereniging van mede-eigenaars

3.1. Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de “**Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie Albert**” of in het kort “**VME van de residentie Albert**”.

3.2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het gebouw, te weten en in beginsel het Koning Albertpark 20, waarbij er wordt gekozen voor de rechter trappenhall van het gebouw. Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

3.3. Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

3.4. Vermogen - Doel

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

3.5. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

3.6. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

3.7. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou

kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Afdeling 2. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 4. Algemene interpretatieregel

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

Artikel 5. Wijzigingen aan privatieve kavels

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

Artikel 6. Werken aan privatieve kavels

Bij het uitvoeren van werken aan privatieve 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 de residentie gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de gebruikers en bewoners van de residentie.

Voor werken aan privatieve kavels die de stevigheid, het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van het gebouw, in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar, gebruiker 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 hem aangewezen architect, bij voorkeur deze betrokken bij de bouw van de residentie.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar of bewoner worden megedeeld binnen de 2 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 2 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 een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

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

Wanneer werken aan privatieve kavels de verbondenheid van de privatieve kavel met de gemeenschappelijke nuts- en/ of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar, gebruiker 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 privatieve kavel in deze gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.

Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een privatieve kavel, en de eigenaar, gebruiker of bewoner van deze privatieve 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 aangezekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens 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, gebruiker of bewoner.

Artikel 7. Splitsing en samenvoeging van kavels

Geen enkele eigenaar van een appartement mag dit verdelen in verschillende appartementen, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een meerderheid zoals bepaald in artikel 3.88, §1, 2° van het Burgerlijk Wetboek. Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels. Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 8. Postinterventiedossier

Indien werken uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaatief deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaatief deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privaatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaatief deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privaatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van

eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

Artikel 9. Voorschriften over het gebruik

9.1. 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.

9.2. Het is de mede-eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke delen binnen deze residentie, 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.

9.3. 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 kleine huisdieren gedoogd in zoverre de mede-bewoners hierdoor geen geur- of geluidshinder ondervinden. Het houden van exotische diersoorten wordt er echter geenszins toegelaten. 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 de residentie dient te verwijderen, eventueel zelfs op straffe van een dwangsom van tien euro (€ 10,00) per dag vertraging, geïndexeerd op basis van de index der consumptieprijzen heden in

voege. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering, te beslissen het betrokken huisdier te laten weghalen door een maatschappij voor dierenbescherming.

9.4. Gebruik

a. algemeen

Elke gebruiksvorm dient de rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie evenals de esthetiek en de globale harmonie van de residentie, te waarborgen.

b. vensters

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van glasgordijnen die wit en doorschijnend moeten zijn en voor zonneblinden/rolgordijnen en/of overgordijnen, die wit moeten zijn langs de straatzijde, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Enkel ingebouwde zonneschermen (parallel met raam), type volgens raadgevend architect en kleur overeenstemmend met kleur van raamwerk zijn toegelaten. De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de promotor en daarna door de plenaire algemene vergadering van zodra deze is samengesteld. Het plaatsen van gasverwarmers is niet toegelaten.

c. 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 de gehele residentie.

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 - na goedkeuring door de algemene vergadering, bij volstreekte meerderheid - van een door de syndicus aangegeven type en formaat én op een door de syndicus aangegeven plaats, eenvormig voor de gehele residentie.

- 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 terrasleuning, mits specifieke toelating van de syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van de gehele residentie.

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

Bij elke plaatsing van goederen op het terras zal telkens rekening worden gehouden met de maximale draagkracht van het terras, dit op volledige eigen aansprakelijkheid van de bewoner.

d. autostaanplaatsen

- Bij ontstentenis van een andersluidend besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{en}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, wordt

het gebruik van de autostaanplaatsen of staanplaatsen onderworpen aan de navolgende algemene reglementen:

- De autostaanplaatsen of staanplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen op luchtbanden die door hun afmetingen de afgebakende grenzen van de autostaanplaats of de staanplaats niet overschrijden en die een maximaal gewicht hebben van 2.800 kilogram.

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

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

- De toegangsweg/doorrit naar en de manoeuvreerruimte voor de autostaanplaatsen of staanplaatsen 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 medegebruikers.

- De rust en de veiligheid van de bewoners van de residentie dient door de gebruikers van de autostaanplaatsen of staanplaatsen gewaarborgd te blijven, aldus zal op de toegangsweg/doorrit naar en de manoeuvreerruimte voor de autostaanplaatsen of staanplaatsen 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.

e. naamplaatjes

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

f. 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 vier/vijfden (4/5^{en}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, is het bevestigen van toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie of airconditioning, aan de buitenmuur of op het terras van een privaatieve kavel, niet toegelaten.

Het is in het geheel niet toegelaten om ontvangers of (parabool)antennes aan te brengen aan privaatieven of gemene delen.

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 opvangen of omzetten van zon- of windenergie of airconditioningtoestellen - mits naleving van de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening - bevestigd te worden op de door voorschreven architect aangegeven plaats.

Bij goedkeuring van plaatsing van zonnepanelen op het dak van de residentie, zal er door de algemene vergadering aan de eigenaar van voormelde zonnepanelen een uitsluitend gebruik en genot van het voormelde dak (of op een gedeelte ervan) verleend worden. De comparante sub 2. behoudt zich het recht voor, om vóór de oplevering van het gebouw, zonnepanelen te plaatsen op het dak van de residentie. Desgevallend zal de comparante sub 2. een uitsluitend gebruik en genot van het voormelde dak (of een gedeelte ervan) verlenen aan de persoon aan wie het privaatief met betreffende zonnepanelen wordt verkocht. Enkel zonnepanelen waarvan het type is goedgekeurd door de comparante sub 2., hetzij de algemene vergadering na oplevering van het laatste privaatief in het gebouw, mogen worden geplaatst. Alle kosten dienaangaande (met inbegrip van eventuele kosten van authenticatie van voormeld uitsluitend gebruik en genotsrecht) zijn uitsluitend ten laste van de eigenaar of gebruiker die deze panelen heeft geplaatst.

g. vliegenramen, rolluiken, zonneluifels, zonnetenten.

Het is de mede-eigenaars verboden om rolluiken of zonneluifels te plaatsen aan de gevels van het gebouw, behoudens voor wat betreft de privaatieven op de bovenste verdieping, welke het is toegestaan om zonneluifels te plaatsen, doch naar uniform model voor alle appartementen gelegen in het dak, initieel vastgesteld door de bouwheer, en op de wijze vast te maken aangegeven op de plaatsen door de architect, en behoudens voor privaatieven welke daar reeds in ruwbouwfase de nodige voorzieningen voor maakten om deze in te bouwen. Teneinde de gelijkheid van het gebouw te garanderen wordt er bepaald dat de kleur, vorm en stijl van de eventuele zonneblinden en stores (zowel opbouw als inbouw) en vliegenramen eenvormig moet zijn voor alle appartementen. Bij gebreke aan beslissing van de algemene vergadering, stelt de syndicus een type voor en waakt over de eenvormigheid. In het algemeen waakt de syndicus over de esthetische eenvormigheid van de onderscheiden gebouwen van de residentie.

h. 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.

9.5. Inrichtingen en activiteiten

a. algemeen

- Het is in geen geval toegelaten in deze residentie lokalen aan te wenden voor:

- . het vestigen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
 - . het vestigen van een inrichting of het uitvoeren van activiteiten welke voor de mede-bewoners geur- of geluidshinder veroorzaken;
 - . het vestigen van een commerciële inrichting met activiteiten ook na middernacht en/of voor 8 uur 's ochtends (zoals nachtwinkels);
 - . het vestigen van een horecazaak;
 - . het vestigen en/of uitbaten van een crèche;
 - . het vestigen en/of uitbaten van een bed and breakfast, een "air B&B" of iedere short- of long stay verhuurformule die buiten de gebruikelijke huurovereenkomsten valt.
- Het is slechts na goedkeuringsbesluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{en}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, toegelaten in deze residentie 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 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten, thans de Omgevingsvergunning.

b. in appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning

Voor de appartementen die naar inrichting bestemd blijken voor privé-bewoning is toelaatbaar: de gehele of gedeeltelijke aanwending voor de uitoefening van een vrij beroep of een kantooractiviteit.

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 mede-bewoners, 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, of een kantooractiviteit, 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.

9.6. Publiciteit

a. 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 (20%) van de glasoppervlakte in beslag nemen;
- deze die zich bevinden aan de buitenmuur 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, voor zover hiervoor toelating werd gegeven door de algemene vergadering.

b. lichtreclame

Lichtreclame is in geen geval toegelaten in de volledige residentie.

c. 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 40 centimeter en niet hoger mag zijn dan 25 centimeter.

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

d. verkoop of verhuur

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

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

Als uitzondering op de principes inzake publiciteit geldt het publiciteitsbord van een immo-kantoor, welke door een eigenaar gemandateerd werd een privaatief te verkopen en/of te verhuren. Immoborden zijn derhalve voor de duur van het mandaat van het immo-kantoor toegestaan aan het raam of aan het terras van een privaatief, of in de voortuinstrook.

Artikel 10. Bewoning - terminologie

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

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

Artikel 11. Rechten en plichten van de bewoner

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 10.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals vermeld in het reglement van interne orde. Hetzelfde geldt voor het reglement van interne orde.

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

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

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

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

Artikel 12. Toezicht

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn zoals bijvoorbeeld bij wateroverlast, abnormale gasreuk en dergelijke meer.

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

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of ge-

meenschappelijke leidingen die zich in een privaatieve kavel bevinden.

Afdeling 3. Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 13. Algemene interpretatieregel

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

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

Artikel 14. Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van interne orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende regels.

14.1. uitsluitend genot en gebruik

a. terrassen

Wanneer, met het oog op de aanleg van een tuin of terras, aan de eigenaars, gebruikers 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, gebruikers of bewoners van deze privaatieve kavels zullen ieder voor het gedeelte van de gemeenschappelijke vaste 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 beplanting zal verplichtend bestaan uit sierplanten en 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, gebruiker 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.
- Bij voortdoring kan de syndicus zelfs aan de algemene vergadering voorstellen om, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^e) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, het uitsluitend genot en gebruik te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar, gebruiker of bewoner.

b. terrassen op de verdiepingen

Wanneer, met het oog op de aanleg van terras, aan de eigenaars, gebruikers of bewoners van bepaalde privaatieve kavels het uitsluitend genot en gebruik ervan wordt toegekend, dan gelden de

volgende voorschriften:

- De eigenaars, gebruikers of bewoners van deze privaatieve kavels zullen ieder voor het geheel of het deel van het terras, waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtna-me van de esthetiek en de globale harmonie.
- Bij de aanleg van het terras mag enkel gebruik gemaakt worden van sierplanten en mag het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins gehinderd worden.
- Het is verboden boven een gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het gebouw diepwortelende beplanting aan te brengen.
- Ter verfraaiing van een terras 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 syndicus, met het oog op de veiligheid en de eenvormigheid van de gehele residentie.
- 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, gebruiker of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar, gebruiker 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.

14.2. gemeenschappelijk genot en gebruik

a. bezoekersparkings

- Aan de voorzijde van het gebouw bevinden zich een aantal bezoekerparkings.
- Geen der eigenaars of gebruikers van het gebouw mag daar een voertuig op permanente basis stallen.
- De aanleg en het onderhoud van deze gemeenschappelijke parkings, wordt verzorgd door een door de syndicus aangewezen persoon.

b. liften

Het is in deze residentie in beginsel niet toelaatbaar meubilair, huishoudtoestellen en/of bouwmaterialen te vervoeren via de liften.

Enkel de syndicus kan hierop een uitzondering toestaan. In geval hij een uitzondering toestaat, houdt hij hetzij zelf, hetzij middels een afgevaardigde, toezicht op het vervoer in kwestie.

c. liftmachinekamers en technische ruimtes

- Het is de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privaatieve kavels verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de liftmachinekamers en technische ruimtes te betreden.
- Slechts de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of

uitvoerder van onderhouds- of herstellings- of vernieuwingswerken mogen de liftmachinekamers en technische ruimtes betreden.

d. tellerlokalen

- De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen het tellerlokaal, waarin zich de tellers bevinden die het verbruik van hun privatieve kavel aangeven, te allen tijde betreden.

- Ook de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhouds- of herstellingswerken, mogen de tellerlokalen ten allen tijde betreden.

- Het is de eigenaars, gebruikers of bewoners der privatieve kavels echter verboden - tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de toestand van de tellers 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, gebruikers of bewoners der privatieve kavels te allen tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de tellerlokalen.

e. afvalberging

Bij gebreke aan gemeenschappelijke afvalberging, komt het de eigenaars, bewoners en/of gebruikers toe hun afval bij te houden in de hen toebehorende privatieven en dit zonder enige storing te veroorzaken voor de overige bewoners. Zo bijvoorbeeld mag het afval niet opgeslagen worden op zichtbare plaatsen (tuin, terras, ...) of langer dan nodig. Bij hinder komt het de syndicus toe hier tegen op te treden.

f. fietsenberging

- De eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, mogen de fietsenberging enkel gebruiken voor het stallen van rijtuigen op luchtbanden bestemd voor het vervoer van personen (*volwassen personen en/of kinderen*).

- Het is te allen tijde verboden in de fietsenberging rijtuigen te voorzien van een verbrandingsmotor, aanhangwagens, zijspannen en andere zaken te laten staan, zelfs tijdelijk.

- De rust en de veiligheid van de gebruikers en bewoners van het gebouw dient door de gebruikers van de fietsenberging gewaarborgd te blijven. Het zal aldus onder meer te allen tijde verboden zijn gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verlichtingssystemen.

Het zal de syndicus toekomen desgevallend de fietshaken te nummeren en het privaat gebruik en genot ervan te verdelen over de mede-eigenaars.

14.3. Inrichtingen en activiteiten:

- In de gemeenschappelijke delen mag geen inrichting worden gevestigd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

- Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van 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.

Artikel 15. Onderhouds- en herstellingswerken

15.1. Algemeen

In beginsel kunnen werken aan de gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de algemene vergadering genomen met een meerderheid van vier/vijfden (4/5^{en}) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

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 de residentie zo min mogelijk verstoord wordt.

15.2. Uitsluitend genot en gebruik

Betreffen de werken gemeenschappelijke delen waarvan het uitsluitend genot en gebruik werd toegekend aan de eigenaars, gebruikers of bewoners van bepaalde private 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 private kavels, zoals hiervoor vermeld.

15.3. 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 (4/5^e) van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

15.4. 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.

15.5. Herstel of heropbouw bij vernieling

a. gedeeltelijke vernieling

- De vernieling van het gebouw zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, indien de waarde van het gebouw na de vernieling minstens nog één/vierde (1/4^e) bereikt van de waarde die het 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 (4/5^e) van alle aanwezige of vertegenwoordigde

stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.

b. volledige vernieling.

- De vernieling van het gebouwen zal beschouwd worden als zijnde volledig, ingeval de waarde van het gebouw na de vernieling minder dan één/vierde ($1/4^e$) bedraagt van de waarde die het 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 éénparigheid van alle mede-eigenaars beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed.

- Indien de algemene vergadering niet de vereiste éénparigheid 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.

15.6. Vergoeding.

Er ontstaat voor de eigenaars, gebruikers 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.

15.7. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

a. algemeen

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

b. 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.

c. 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.

Artikel 16. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

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

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

schappelijke delen.

Artikel 17. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

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

Afdeling 4. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 18. Opsomming

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 19. Bijdrage in deze lasten

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

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

Artikel 20. Verdeling van de lasten

20.1. Algemene verdeelsleutel

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

20.2. Bijzondere verdeelsleutels

a. De lasten betreffende de zaken voorwerp van bijzondere gebruiksrechten zoals omschreven in “*Artikel 6. Uitsluitend genot en gebruik van (bepaalde) gemene delen – kostenregelingen*” hierboven zullen uitsluitend gedragen worden door de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben volgens de modaliteiten vastgesteld in vorengeciteerd artikel.

b. Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben: het verbruik van water, in voorkomend geval gas en elektriciteit, voor wat de private kavels betreft, dewelke (indien de individuele afrekeningen niet door de distributiemaatschappijen worden opgesteld op basis van hun tellers) tussen de mede-eigenaars zullen worden omgeslagen volgens het op basis van tellers vastgesteld verbruik.

c. De kosten van de installatie en de aansluitingskosten voor internet, de televisie- en radiodistributie zullen betaald en gedragen worden door de private eigendommen die er door worden bediend, elke kavel voor een gelijk deel.

d. In afwijking van de algemene regel dat iedere eigenaar moet bijdragen in de lasten volgens zijn aandeel in de gemene delen, zal de individuele bijdrage van elke eigenaar in het ereloon van de syndicus forfaitair worden vastgelegd per type private kavel (appartement/ handelsruimte/parkeerplaats) op de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

e. Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een welbepaalde groep van private kavels, dan zal de algemene verdeelsleutel moeten worden aangepast door teller en noemer telkens samen te stellen uit het totaal aantal aandelen in de gemene delen van de bedoelde groep van private kavels.

Artikel 21 - Werk- en reservekapitaal.

21.1. Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een private kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

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

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en

wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

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

21.2. Reservekapitaal

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

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van 5 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 5 procent (5%) van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde ($4/5^e$) van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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

21.3. Onverdeeldheid - Vruuchtgebruik.

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

Artikel 22. Overdracht van een kavel

22.1. Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, of de uittredende eigenaar, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de verkrijger 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;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen alsook de kosten voor de mededeling van de informatie voorzien door artikel 3.94 §1 en §2 BW;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng 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 eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

22.2. Optredende notaris en syndicus

In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versie van de onder 22.1. opgevraagde informatie:

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

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

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht. De documenten vermeld onder “22.1. Tekoopstelling” worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim. De syndicus die niet of ontijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit deze vertraging of dit verzuim ontstaat.

De kosten voor de mededeling van deze informatie, worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

22.3. Eigendomsoverdrager en nieuwe eigenaar

a. Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de schulden vermeld in artikel 3.94 §2, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek onder 1°, 2°, 3° en 4°. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

b. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

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

c. Reservekapitaal

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

Artikel 23. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de 2 weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de ak-

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

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

Artikel 24. Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

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

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

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

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een der-

gelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 25. Aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het *oud* Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privative kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

De polissen kunnen na het afsluiten, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 26. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het hierop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privative kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-

eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 5. Diversen

Artikel 27. Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, 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 de private kavel waarvan hij eigenaar is.

HOOFDSTUK V. OVERGANGSBEPALINGEN

Afdeling 1. Eerste boekjaar

Het eerste boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december van het daaropvolgende kalenderjaar.

Afdeling 2. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden binnen de 2 maanden volgend op de voorlopige oplevering van de gemene delen of vroeger indien noodzakelijk.

HOOFDSTUK VI. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na te zijn “ne varietur” ondertekend door de partijen en mij, notaris:

1. het globaal meetplan “Basisakte” opgemaakt door landmeter-expert “Bureau Callens”, besloten vennootschap, te 8500 Kortrijk, Minister Liebaertlaan 29, dit onder plannummer BF.K.024.21 (dossiernummer L20010-KOAL3001) in datum van 22 januari 2021. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer 34029/10320 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door de partijen en de instrumenterende notaris “*ne varietur*” te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie-aangeboden worden aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^o lid, 2^o Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4^o lid Hypotheekwet.

2. het hiervoor vermelde verslag van de landmeter met betrekking tot de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen; (*wordt geregistreerd en overgeschreven*)

3. Het plan opgesteld door landmetersbureau “Callens en Vandermeersch”, besloten vennootschap te Kortrijk de dato 16 mei 2018 met plannummer BF.K.109.18, waarop de erfdiensbare strook is aangeduid in blauwe kleur.

(*wordt geregistreerd en overgeschreven*)

4. Het plan waarop het gelijkvloers, en in het bijzonder de voor-

melde bergingen B1 tot en met B6, zijn aangeduid, alsmede de erfdiensbaarheid en inname "tellerlokaal".
(wordt geregistreerd en overgeschreven)

HOOFDSTUK VII. VOLMACHT

De grondeigenaar, vertegenwoordigd als voorzeggd, en de bouwheer, verklaren de hierna aangeduide lasthebbers aan te stellen, ieder met volheid van bevoegdheid:

- de heer PIETERS Jan, geboren te Dendermonde op 21 september 1968, met woonplaats te 8500 Kortrijk, Brugsesteenweg 78, bus 0011;

- mevrouw CALLENS Veerle Maria, geboren te Kortrijk op 17 maart 1976, met woonplaats te 8500 Kortrijk, Condédreef 71;

- mevrouw DELEERSNYDER Isabelle, geboren te Mouscron op 2 oktober 1977, met woonplaats te 7711 Mouscron (Dottignies), rue de l'Yser 61;

- mevrouw DESMET Katrien Cecile Gustave Marie, geboren te Kortrijk op 14 september 1978, met woonplaats te 8500 Kortrijk, Deken Camerlyncklaan 26;

- mevrouw DU MOULIN An-Sophie, geboren te Ieper op 13 maart 1991, met woonplaats te 8920 Langemark-Poelkapelle, Boezingestraat 136;

- de heer TYTGAT Mattias, geboren te Leuven op 28 september 1991, met woonplaats te 8550 Zwevegem, Bellegemstraat 30;

- mevrouw VANASSCHE Hanne Noëlla Sophie, geboren te Kortrijk op 14 maart 1986, met woonplaats te 8520 Kuurne, Koolaker 62;

- mevrouw VANDEN BUVERIE Femke, geboren te Waregem op 8 februari 1992, met woonplaats te 8790 Waregem, Galgewegel 56;

Aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam te verkopen, hetzij ten dele, eigendomsrechten in voorschreven goed. De beschrijving van deze onroerende goederen aan te vullen of te verbeteren.

Over te gaan tot het vestigen, wijzigen of afstand doen van alle erfdiensbaarheden.

De prijs en de voorwaarden van deze verrichtingen vast te stellen. De prijs - zowel hoofdsom als interesten en bijkomende bedragen - te ontvangen; ervan kwijting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

De notariële verkoopakten omtrent alle in deze basisakte beschreven privatieven te ondertekenen, alle onderhandse overeenkomsten vaststellende deze verkopen te ondertekenen, alsmede alle annulatie documenten inzake gezegde onderhandse overeenkomsten te ondertekenen, met mogelijkheid deze ter registratie aan te bieden.

Van de verkrijgers, alle waarborgen, zowel roerende als onroerende, te aanvaarden.

Alle verklaringen betreffende de overdracht van eigendom af te leggen, aan te nemen.

Toe te stemmen en opdracht te geven tot het nemen van alle inschrijvingen, overschrijvingen of doorhalingen in de daartoe be-

stemde grond- of hypothecaire registers, te ontslaan van alle inschrijvingen, zelfs ambtshalve te nemen.

De basisakten op te stellen, aan te vullen en te wijzigen, daartoe alle stukken en akten te ondertekenen.

Het verleende opstalrecht te wijzigen, te verlengen, of eraan ver- zaken.

Alle rechtsmiddelen te bedingen en aan te wenden tegen de in ge- breke blijvende verkrijger.

Alle bewijsstukken van de burgerlijke stand of alle bewijsstuk- ken, die vereist zijn voor de inschrijvings-, overschrijvings- of doorhalingsformaliteiten in de daartoe bestemde grond- of hypo- thecaire registers te verschaffen of over te leggen.

Ten voorbeschreven einde alle akten en stukken te doen verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen zelfs wat in deze akte niet uitdrukkelijk te voorzien.

HOOFDSTUK VIII. EINDBEPALINGEN **BEVESTIGING IDENTITEIT**

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten, natuurlijke personen, hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

WAARMERKING

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrok- ken partijen de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van op- richting en het ondernemingsnummer.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

SLOTBEPALINGEN

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, eerste paragraaf, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat. De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor even- wichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar beho- ren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wij- ze raad heeft verstrekt.

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens 5 werkdagen voor het verlij- den dezer.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Orga- nieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aange- bracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de com- paranten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Kortrijk, ten kantore.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen

getekend samen met ons, notaris.

Volgen de handtekeningen

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT