

Heden, tien november negentienhonderd negenennegentig,
voor mij, **meester Guido Bax**, doctor in de rechten, **notaris te Houthalen-Helchteren**, standplaats Helchteren, is verschenen,

die mij gevraagd heeft de hierna volgende basisakte op te stellen met betrekking tot haar eigendom aan het Drossaardplein te Peer.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Beschrijving van het goed

Stad Peer, eerste afdeling, een blok grond aan de Markt, de Blekerijsteeg en de Kloosterstraat, kadastraal bekend sectie F deel van nummers 178/e, 179/a, 181/e, 183/f, 184/l en 184/m, met een totale oppervlakte volgens meting van zesentwintig are vijfennegentig centiare vijfenvijftig vierkante decimeter.

Plan

Het bovenbeschreven goed staat nader afgebeeld met gele boord omlijnd op een metingsplan opgemaakt door landmeter-expert Josef Scheelen te Peer op negen november negentienhonderd negenennegentig ; dit plan wordt door de comparant en mij notaris "ne varietur" ondertekend en blijft bij deze akte gevoegd.

Titel van eigendom

STATUTEN

Na deze uiteenzetting heeft de comparant mij gevraagd hem akte te verlenen van zijn besluit om het op te richten complex te onderwerpen aan het stelsel van de mede-eigendom volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Rechtspersoon

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht onder de naam "Vereniging van mede-eigenaars van het onroerend complex "Tuin van Peer" te Peer, Drossaardplein 1 ; de zetel wordt gevestigd in het trappenhuis links van het Drossaardplein.

De jaarvergadering wordt gehouden op de tweede zaterdag van de maand februari om tien uur.

2. Plannen en bouwvergunning

De bouwplannen zijn opgemaakt door het architectenbureau Atrium te Peer, Grotstraat 8.

Er zijn zeven bouwplannen :

- blad een bevat de ligging, de omgeving, de inplanting en het terreinprofiel ;
- blad twee bevat de fundering, de riolering en de indeling van de kelder verdieping ;
- blad drie bevat de indeling van de benedenverdieping ;
- blad vier bevat de indeling van de eerste verdieping ;
- blad vijf bevat de indeling van de tweede verdieping ;
- blad zes bevat het zicht op de gevels van de Kloosterstraat en de bijhorende doorsneden ;
- blad zeven bevat het zicht op de gevels van de Markt en de Blekerijsteeg en de bijhorende doorsneden.

Aan de bouwplannen werden kleine wijzigingen aangebracht : zo werd onder meer de nummering van enkele privatieven gewijzigd (1/2 is thans 1/1, 10/2 is thans 10/3, 30/2 is thans 30/3, 31/3 is thans 30/1 en 15 is thans 34)), werd de indeling van enkele privatieve en gemeenschappelijke ruimten gewijzigd, werd een afzonderlijke machinekamer voor de lift voorzien, werden bijkomende poetslokalen, bergingen en een parkeerplaats ingetekend en werden de maten van sommige parkeerplaatsen aangepast.

Alle wijzigingen werden met een gele fluorstift aangeduid op een stel plannen, bestaande uit een reproductie van de hierboven vermelde bladen twee tot en met vijf.

Alle plannen worden door de comparant en mij notaris "ne varietur" ondertekend en worden samen met deze akte ter registratie aangeboden ; zij vormen één geheel met de akte en moeten derhalve in die samenhang worden geïnterpreteerd.

De bouwvergunning werd uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer op negentien juli negentienhonderd negenennegentig ; het beschikkend gedeelte luidt als

volgt :

"Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning tot bouwen van een woon- en winkelerf af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1. het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van de werkzaamheden of handelingen ;

2. de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

- de bepalingen uit het voorwaardelijk gunstig advies van 29 juni 1999 van Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM-Limburg moeten gevolgd worden ;

- de bepalingen uit het voorwaardelijk gunstig advies van 10 mei 1999 van het Instituut voor het Archeologisch patrimonium moet gevolgd worden ;

- de bestaande muur in de Kloosterstraat moet behouden blijven met een haakse afbouw naar de gevels zodat de parkeerstrook afgesloten wordt ;

3. de aanvang der werken op te schorten totdat het akkoord bekomen wordt van de Brandweer en de voorwaarden van het brandweerverslag stipt na te leven ;

4. zich te gedragen naar de voorschriften van het K.B. dd. 27/05/1958 betreffende het thuis bestellen van correspondentie door de post ;

5. rekening te houden met de adviezen van het Toegankelijkheidsbureau vzw."

Het dossier van de bouwvergunning heeft bij de stad Peer het nummer 1999/00093 en bij de Administratie van Ruimtelijke Ordening het nummer 7144B98-0163B01.

De promotor verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, de bouwvergunning en de overgelegde bouwplannen.

3. Juridische verdeling van het complex

Het bovenbeschreven complex bestaat enerzijds uit privatieve delen of elementen waarop de eigenaars een privaat en uitsluitend recht kunnen uitoefenen en anderzijds gemeenschappelijke delen of elementen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde toebehoren aan gezamenlijk de eigenaars der privatieven, elk voor een bepaald aandeel.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend tienduizendsten, die aan de privatieve delen verbonden worden volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt elke privatieve kavel, daarin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en de grond, vanaf heden een afzonderlijk juridisch entiteit, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan worden over beschikt of met zake-lijke rechten kan worden bezwaard.

4. Beschrijving van het complex

4.1. Regels

Voor de duidelijkheid in de aanduidingen met betrekking tot de begrippen links, rechts, vooraan, achteraan, wordt er overeengekomen dat men zich op de Kloosterstraat bevindt, met zicht naar het complex toe.

Aan de achterzijde van het complex ligt een bestaand steegje, dat zeer waarschijnlijk de naam "Blekerijsteeg" zal krijgen ; de Markt wordt met de Kloosterstraat verbonden door een nieuwe toegangsweg, die zeer waarschijnlijk "Drossaardplein" zal heten. Alhoewel de beide vermelde namen nog niet definitief zijn, worden ze hiervoor en hierna reeds aangewend om het geheel te beschrijven.

4.2. Algemeen

De "Tuin van Peer" bestaat uit vijf entiteiten ; alleen de eerste drie maken deel uit van dit onroerend complex.

Het geheel begint met een eerste entiteit rechts in de Kloosterstraat, van de rest afgescheiden door het Drossaardplein ; vervolgens, links van het Drossaardplein, is er een tweede entiteit die haaks staat op de Kloosterstraat en de verbinding maakt tussen de Kloosterstraat en de Blekerijsteeg ; vervolgens, links van de tweede entiteit en palende aan de Kloosterstraat, is er een derde entiteit, die eindigt met de toegang naar de ondergrondse verdieping ; vervolgens, Markt 32, is er een vierde entiteit met terras over het Drossaardplein ; tot slot, Markt 34, is er een vijfde entiteit met overbouwde doorgang en terras op het Drossaardplein.

Het onroerend complex, voorwerp van deze akte, zit geklemd tussen de Kloosterstraat, de Blekerijsteeg, de Markt en bestaande gebouwen met open ruimten ; het omvat een ondergrondse verdieping en drie bovengrondse bouwlagen, waarvan één onder het dak. Het Drossaardplein, bestaande uit een overbouwde doorgang vanaf de Markt, het binnenplein en de uitweg naar de Kloosterstraat, is bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein.

4.3. Beschrijving van de privatieve kavels

4.3.1. Principe

De gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om het voorwerp uit te maken van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief of kavel genoemd.

4.3.2. Toepassing

Volgende delen zijn onder meer privatief :

de samenstellende en vormgevende delen van het privatief en zijn private toebehoren binnen het privatief, zoals :

- de vloeren, uit welke materialen ook vervaardigd ;

- de plafonnering met versiering ;
 - de vensters, omfattende de ramen, de ruiten en de eventuele luiken ;
 - de binnenmuren en schotten met hun deuren, hun bekleding en bedekking, uitgezonderd indien zij bijdragen tot de stevigheid van het gebouw ;
 - de mede-eigendom van de muren welke een privaatief scheiden van een ander privaatief ;
 - de toegangsdeuren der privaatieven ;
 - de bevloering en de bekleding van de terrassen, inbegrepen de eventuele tegeldragers ;
 - de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, alsook de afloop- en afvoerbuizen en hun respectieve verluchttingsapparaten binnen het privaatief en die er uitsluitend voor dienen ;
 - het schrijnwerk ;
 - de radiatoren en buizen van de verwarming en de sanitaire inrichting binnen ieder privaatief ;
- # de bijhorigheden welke zich buiten het eigenlijk privaatief bevinden maar uitsluitend dienen voor deze privaatieve eigendommen. Deze zijn ten aanwijzende titel :
- de drukknoppen en de naamplaatjes van de parlofoon ;
 - de deurbellen aan de inkom van de privaatieven ;
 - de brievenbussen ;
 - de naamplaten ;
 - de particuliere tellers, afsluitkranen, zekeringen en leidingen van water, gas en elektriciteit ;
 - de afsluitingen van de tuinen ;
 - de mede-eigendom van de scheidings-elementen tussen de terrassen en de balkons.

4.3.3. Opsomming

4.3.3.1. De kelderverdieping

In de kelderverdieping zijn er vierentwintig bergingen met hun toegangsdeur, tweeëndertig parkeerplaatsen met hun afbakeningslijnen en tweeëntwintig garages met hun toegangspoort.

Te beginnen vooraan rechts en vervolgens in wijzerzin zijn er de berging nummer 5, vervolgens de berging nummer 6, dan de garages nummers 35 tot en met 32, de parkeerplaatsen nummers 31 en 30, de garages nummers 29 tot en met 26, de berging nummer 4, de garages nummers 25 en 24, de berging nummer 3, de parkeerplaatsen nummers 23 tot en met 20, de berging nummer 2, de garages nummers 19 en 18, de berging nummer 1, de garage nummer 17, de parkeerplaatsen nummers 1 tot en met 16, de parkeerplaats nummer 54, de berging nummer 24 en de parkeerplaats nummer 41, de berging nummer 23 en de parkeerplaats nummer 42, de berging nummer 22 en de parkeerplaats nummer 43, de berging nummer 21 en de parkeerplaats nummer 44, de berging nummer 20 en de parkeerplaats nummer 45, de berging nummer 19 en de parkeerplaats num-

mer 46, de bergingen nummers 7 tot en met 18, de parkeerplaatsen nummers 53 tot en met 47, de garages nummers 38 tot en met 40, en de garages nummers 37 en 36.

Bij afkortingen kan de letter "P" voor de parkeerplaatsen, de letter "G" voor de garages en de letter "B" voor de bergingen worden gebruikt, onmiddellijk gevolgd door hun nummer.

4.3.3.2. De benedenverdieping

Een appartement aan de Kloosterstraat uiterst rechts, genummerd 11/3, omvattende een hal, een living, een keuken, een terras aan de achterzijde, een nachthal, een watercloset, een wasplaats-berging, een badkamer en drie slaapkamers.

Een winkel op de rechter hoek van de Kloosterstraat en het Drossaardplein, omvattende een winkelruimte.

Een winkel aan het Drossaardplein, uitgevend op het binnenplein, omvattende een winkelruimte.

Een winkelruimte op de linkerhoek van de Kloosterstraat en het Drossaardplein, bestaande uit een winkelruimte.

Een appartement aan de Kloosterstraat, genummerd 7/2, omvattende een hal, een watercloset, een living met open keuken, een terras, een wasplaats-berging, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement aan de Kloosterstraat, genummerd 6/2, omvattende een hal, een watercloset, een living met open keuken, een terras, een wasplaats-berging, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement aan de Kloosterstraat, genummerd 5/2, omvattende een hal, een watercloset, een living met open keuken, een terras, een wasplaats-berging, een badkamer, twee slaapkamers en een dressing.

Een hal met trappen naar de bovenverdieping, behorende bij het appartement nummer 34/2 op de eerste verdieping aan de Kloosterstraat.

Een appartement aan de Kloosterstraat, genummerd 4/2, omvattende een hal, een water-closet, een living met open keuken, een terras, een wasplaats-berging, een badkamer, twee slaapkamers en een dressing.

Een appartement aan de Kloosterstraat, genummerd 3/2, omvattende een hal, een water-closet, een living met open keuken, een terras, een wasplaats-berging, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement aan de Kloosterstraat, genummerd 2/2, omvattende een hal, een water-closet, een living met open keuken, een terras, een wasplaats-berging, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement aan de Kloosterstraat, genummerd 1/1, omvattende een hal, een water-closet, een living met open keuken, een terras, een berging, een badkamer en een slaapkamer.

Een winkel tussen de Blekerijsteeg en het binnenplein, bestaande uit een winkelruimte.

Een appartement aan het Drossaardplein, genummerd 10/3, omvattende een hal, een water-closet, een living met open keuken, een terras, een nachthal, een badkamer en drie slaapkamers.

Een appartement aan het Drossaardplein, genummerd 9/2, omvat-

tende een hal, een water-closet, een living met open keuken, een terras, een wasplaats-berging, een badkamer en drie slaapkamers.
Een appartement aan het Drossaardplein, genummerd 8/1, omvattende een hal, een water-closet, een living met open keuken, een terras, een badkamer, een berging-wasplaats, een dressing en een slaapkamer.

4.3.3.3. De eerste en/of tweede verdieping

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 28/2, omvattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met open keuken en trappen naar de bovenverdieping, een berging en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop, een badkamer en twee slaapkamers, waarvan één met dressing.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 27/2, omvattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met open keuken en trappen naar de bovenverdieping, een berging en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop, een badkamer en twee slaapkamers, waarvan één met dressing.

Een appartement hoek Kloosterstraat-Drossaardplein, genummerd 29/3, omvattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een berging-wasplaats, een living met open keuken en trappen naar de bovenverdieping, en een terras vooraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en drie slaapkamers.

Een appartement aan het rechter loopterras van het Drossaardplein, genummerd 30/3, omvattende op de eerste verdieping een hal met water-closet en trappen naar de bovenverdieping, een living met open keuken, een berging-wasplaats en een terras rechts, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en drie slaapkamers.

Een appartement aan het rechter loopterras van het Drossaardplein, genummerd 31/1, omvattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met open keuken en trappen naar de bovenverdieping en een hoekterras, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer, een slaapkamer en een open ruimte.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 19/2, omvattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met trappen naar de bovenverdieping, een open keuken met wasplaats-berging, een balkon vooraan en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 18/2, omvattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met trappen naar de bovenverdieping, een open keuken met wasplaats-berging, een balkon vooraan en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 17/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met trappen naar de bovenverdieping, een open keuken met wasplaats-berging, een balkon vooraan en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 16/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met trappen naar de bovenverdieping, een open keuken met wasplaats-berging, een balkon vooraan en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en twee slaapkamers.

Een gedeelte van een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 34/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, wasplaats-berging, een zithoek met trappen naar de bovenverdieping, een eethoek met open keuken, een balkon vooraan en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 15/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met trappen naar de bovenverdieping, een open keuken met wasplaats-berging, een balkon vooraan en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer, en twee slaapkamers.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 14/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met trappen naar de bovenverdieping, een open keuken met wasplaats-berging, een balkon vooraan en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 13/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met trappen naar de bovenverdieping, een open keuken met wasplaats-berging, een balkon vooraan en een terras achteraan, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement zijde Kloosterstraat, genummerd 12/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een zithoek met trappen naar de bovenverdieping, een eethoek met open keuken en wasplaats-berging, en een hoekterras, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en twee slaapkamers.

Een appartement aan het linker loopterras van het Drossaardplein, genummerd 25/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet en trappen naar de bovenverdieping, een living met open keuken, een wasplaats-berging en twee terrassen, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer, een berging en twee slaapkamers, waarvan één met dressing.

Een appartement aan het linker loopterras van het Drossaardplein, genummerd 24/2, omfattende op de eerste verdieping een

hal met water-closet en trappen naar de bovenverdieping, een living met open keuken, een wasplaats-berging en een terras, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer, een berging en twee slaapkamers, waarvan één met dressing.

Een appartement aan het linker loopterras van het Drossaardplein, genummerd 23/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet en trappen naar de bovenverdieping, een living met open keuken, een wasplaats-berging en een terras, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer, een berging, een dressing en twee slaapkamers.

Een appartement aan het linker loopterras van het Drossaardplein, genummerd 22/2, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet en trappen naar de bovenverdieping, een living met open keuken, een wasplaats-berging en een terras, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer, een berging en twee slaapkamers, waarvan één met dressing.

Een appartement aan het linker loopterras van het Drossaardplein, genummerd 21/3, omfattende op de eerste verdieping een hal met water-closet, een living met trappen naar de bovenverdieping, een keuken, een wasplaats-berging en een terras, en op de tweede verdieping een overloop-nachthal, een badkamer en drie slaapkamers.

Een appartement aan het linker loopterras van het Drossaardplein, genummerd 20/2, omfattende op de eerste verdieping een hal, een slaapkamer, een living, een keuken, een berging, een badkamer, een water-closet, een wasplaats-berging, een slaapkamer met dressing en een terras aan de Kloosterstraat.

Een appartement zijde Kloosterstraat-Drossaardplein, genummerd 26/2, omfattende op de tweede verdieping een hal met water-closet, een living met open keuken, een badkamer, een koele berging, een wasplaats, twee slaapkamers en een terras aan de Kloosterstraat.

4.4. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

4.4.1. Principe

De elementen, delen en lokalen van het gebouw die betrekking hebben op en ten dienste staan van meerdere particulieren en alle elementen en delen die door de wet of de gebruiken als gemeenschappelijk worden beschouwd.

4.4.2. Toepassing

Volgende delen zijn onder meer gemeenschappelijk :

- de grond zoals in het begin van de akte beschreven ;
- de fundering en de ruwbouw met zijn steunmuren, draagbalken, gewelven en ruw metselwerk ;
- de gevels met hun bekleding en al hun versieringen ;
- de ruwbouw van de terrassen en de balkons alsmede de borstweringen, de balustrades en het traliewerk ;
- de daken van de gebouwen, met hun goten en bedekking ;

- de schouwlijven, de schouwstoelen, de rookkanalen en de uitmondning van de schoorsteenpijpen ;
- het net van riolen en bijhorigheden ;
- alle elektriciteitsleidingen, -tellers en -lichtpunten met betrekking tot de gemeenschappelijke lokalen ;
- alle waterleidingen, -meters en sanitaire toestellen die verband houden met het onderhoud van de gemeenschappelijke lokalen ;
- de afloop- en afvoerbuizen voor regenwater en huishoudelijk water, met hun respectieve verluchttingsinstallaties, behoudens die gedeelten die bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van een privaatief ;
- alle kokers, rook- en luchtkanalen, alle leidingen, buizen en dergelijke die niet ten dienste staan van één enkel privaatief ;
- alle schilderijen aan de buitenzijde van het gebouw, alsmede de binnenschilderingen van de gemeenschappelijke delen ;
- de ruimten voor de distributietellers ;
- de trappenhuizen, de open trappenstructuren en hun overlopen ;
- de liftinstallatie waaronder de machinekamer, de schacht, de schachtdeuren, de kooi, de ophanging en de schachtput ;
- alle installaties, apparaten, toestellen, leidingen en meters die verband houden met de brandveiligheid en de brandbestrijding van de gemeenschappelijke delen ;
- de installatie van de parlofoon in verbinding met de inkom, het systeem van de deuropening en de gemeenschappelijke belinstallatie.

4.4.3. Opsomming

4.4.3.1. De kelderverdieping

De toegangen tot de ondergrondse verdieping met deuren en secti-
onaalpoort, de manoeuvreerruimte voor de auto's, de diverse
trappenhuizen met trappen naar de bovenverdieping, de poetsloka-
len, de tellerruimten, de hoogspanningscabine, de pompputten, de
machinekamer van de lift, de liftkoker en de liftdeur.

4.4.3.2. De benedenverdieping

De diverse trappenhuizen met hun deuren en trappen naar de bo-
venverdieping, het poetslokaal in de eerste entiteit, de open
trappenstructuren met hun trappen naar de bovenverdieping, de
liftkoker en de liftdeur.

4.4.3.3. De eerste verdieping

De trappenhuizen met hun trappen naar de bovenverdieping, de
liftkoker, de liftdeur en de loopterrassen ter hoogte van het
Drossaardplein.

4.4.3.4. De tweede verdieping

Het trappenhuis, het poetslokaal van de tweede entiteit, de
liftkoker en de liftdeur.

4.4.4. Beperkte gebruiksrechten

Niettegenstaande het gemeenschappelijk karakter van de tuinen en de terrassen op de benedenverdieping, zijn ze toch uitsluitend bestemd voor het exclusief gebruik en genot van de privatieven die eraan grenzen ; de andere mede-eigenaars mogen er geen gebruik van maken.

5. Quotiteiten

De gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden aan de privatieven verbonden in de volgende verhoudingen.

- Het appartement nummer 1/1, honderdzevenentachtig tienduizendsten : 167/10.000
- Het appartement nummer 2/2, honderdnegenentachtig tienduizendsten : 189/10.000
- Het appartement nummer 3/2, honderd negenentachtig tienduizendsten : 189/10.000
- Het appartement nummer 4/2, tweehonderddrieëndertig tienduizendsten : 233/10.000
- Het appartement nummer 5/2, tweehonderdvierendertig tienduizendsten : 234/10.000
- Het appartement nummer 6/2, honderd negenentachtig tienduizendsten : 189/10.000
- Het appartement nummer 7/2, honderd negenentachtig tienduizendsten : 189/10.000
- Het appartement nummer 8/1, honderd drieëntweentig tienduizendsten : 173/10.000
- Het appartement nummer 9/2, honderdnegenentachtig tienduizendsten : 189/10.000
- Het appartement nummer 10/2, tweehonderdeenentwintig tienduizendsten : 271/10.000
- Het appartement nummer 11/3, tweehonderdvierenentwintig tienduizendsten : 274/10.000
- Het appartement nummer 12/2, tweehonderdvijfentwintig tienduizendsten : 225/10.000
- Het appartement nummer 13/2, tweehonderdeenentwintig tienduizendsten : 231/10.000
- Het appartement nummer 14/2, tweehonderdeenentwintig tienduizendsten : 231/10.000
- Het appartement nummer 15/2, tweehonderdvierentwintig tienduizendsten : 224/10.000
- Het appartement nummer 16/2, tweehonderdzevenentwintig tienduizendsten : 227/10.000
- Het appartement nummer 17/2, tweehonderdeenentwintig tienduizendsten : 231/10.000
- Het appartement nummer 18/2, tweehonderdeenentwintig tienduizendsten : 231/10.000
- Het appartement nummer 19/2, tweehonderdneuentwintig tienduizendsten : 229/10.000
- Het appartement nummer 20/2, driehonderduizend tienduizendsten : 300/10.000
- Het appartement nummer 21/3, tweehonderd-

- achtennegentig tienduizendsten : 298/10.000
- Het appartement nummer 22/2, tweehonderd-zeventig tienduizendsten : 270/10.000
- Het appartement nummer 23/2, tweehonderd-tweeënzestig tienduizendsten : 262/10.000
- Het appartement nummer 24/2, tweehonderd-tweeënzestig tienduizendsten : 262/10.000
- Het appartement nummer 25/2, tweehonderd-zevenenzestig tienduizendsten : 267/10.000
- Het appartement nummer 26/2, tweehonderd-zesentachtig tienduizendsten : 286/10.000
- Het appartement nummer 27/2, tweehonderdvijfendertig tienduizendsten : 235/10.000
- Het appartement nummer 28/2, tweehonderdveertig tienduizendsten : 240/10.000
- Het appartement nummer 29/3, tweehonderd-achtenvijftig tienduizendsten : 258/10.000
- Het appartement nummer 30/3, tweehonderdzestig tienduizendsten : 260/10.000
- Het appartement nummer 31/2, tweehonderdertig tienduizendsten : 230/10.000
- Het appartement nummer 34/2, tweehonderdeenentachtig tienduizendsten : 281/10.000
- De winkel nummer 1, honderdzevenentachtig tienduizendsten : 187/10.000
- De winkel nummer 2, tweehonderdtweeëntachtig tienduizendsten : 282/10.000
- De winkel nummer 3, zeshonderdzevenenvijftig tienduizendsten : 657/10.000
- De winkel nummer 4, honderdeenenvijftig tienduizendsten : 151/10.000
- De parkeerplaats nummer 1, zestien tienduizendsten : 16/10.000
- De parkeerplaats nummer 2, zestien tienduizendsten : 16/10.000
- De parkeerplaats nummer 3, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 4, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 5, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 6, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 7, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 8, twintig tienduizendsten : 20/10.000
- De parkeerplaats nummer 9, twintig tienduizendsten : 20/10.000
- De parkeerplaats nummer 10, vijftien tien-

- duizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 11, vijftien tien-
duizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 12, vijftien tien-
duizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 13, vijftien tien-
duizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 14, vijftien tien-
duizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 15, zeventien tien-
duizendsten : 17/10.000
- De parkeerplaats nummer 16, twintig tien-
duizendsten : 20/10.000
- De garage nummer 17, vijfentwintig tien-
duizendsten : 25/10.000
- De garage nummer 18, vierentwintig tien-
duizendsten : 24/10.000
- De garage nummer 19, vierentwintig tien-
duizendsten : 24/10.000
- De garage nummer 20, eenentwintig tienduizend-
sten : 21/10.000
- De garage nummer 21, zesentwintig tienduizend-
sten : 26/10.000
- De garage nummer 22, zesentwintig tienduizend-
sten : 26/10.000
- De garage nummer 23, eenentwintig tienduizend-
sten : 21/10.000
- De garage nummer 24, vierentwintig tien-
duizendsten : 24/10.000
- De garage nummer 25, vierentwintig tien-
duizendsten : 24/10.000
- De garage nummer 26, twintig tienduizend-
sten : 20/10.000
- De garage nummer 27, twintig tienduizend-
sten : 20/10.000
- De garage nummer 28, eenentwintig tienduizend-
sten : 21/10.000
- De garage nummer 29, eenentwintig tienduizend-
sten : 21/10.000
- De parkeerplaats nummer 30, drieëntwintig
tienduizendsten : 23/10.000
- De parkeerplaats nummer 31, zesentwintig
tienduizendsten : 26/10.000
- De garage nummer 32, achttien tienduizend-
sten : 18/10.000
- De garage nummer 33, achttien tienduizend-
sten : 18/10.000
- De garage nummer 34, achttien tienduizend-
sten : 18/10.000
- De garage nummer 35, achttien tienduizend-

- sten : 18/10.000
- De garage nummer 36, negentien tienduizendsten : 19/10.000
- De garage nummer 37, negentien tienduizendsten : 19/10.000
- De garage nummer 38, eenentwintig tienduizendsten : 21/10.000
- De garage nummer 39, vierentwintig tienduizendsten : 24/10.000
- De garage nummer 40, zesendertig tienduizendsten : 36/10.000
- De parkeerplaats nummer 41, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 42, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 43, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 44, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 45, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 46, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 47, tweeëntwintig tienduizendsten : 22/10.000
- De parkeerplaats nummer 48, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 49, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 50, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 51, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 52, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 53, vijftien tienduizendsten : 15/10.000
- De parkeerplaats nummer 54, twintig tienduizendsten : 20/10.000
- De bergruimte 1, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 2, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 3, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 4, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 5, zeven tienduizendsten : 7/10.000
- De bergruimte 6, acht tienduizendsten : 8/10.000
- De bergruimte 7, vier tienduizendsten : 4/10.000
- De bergruimte 8, vijf tienduizendsten : 5/10.000
- De bergruimte 9, vijf tienduizendsten : 5/10.000
- De bergruimte 10, vijf tienduizendsten : 5/10.000
- De bergruimte 11, vijf tienduizendsten : 5/10.000

- De bergruimte 12, vijf tienduizendsten : 5/10.000
- De bergruimte 13, vier tienduizendsten : 4/10.000
- De bergruimte 14, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 15, vier tienduizendsten : 4/10.000
- De bergruimte 16, vier tienduizendsten : 4/10.000
- De bergruimte 17, vier tienduizendsten : 4/10.000
- De bergruimte 18, vier tienduizendsten : 4/10.000
- De bergruimte 19, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 20, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 21, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 22, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 23, zes tienduizendsten : 6/10.000
- De bergruimte 24, zes tienduizendsten : 6/10.000
- Totaal : tienduizend/tienduizendsten : 10.000/10.000

6. Reglement van mede-eigendom

Dit reglement stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden van de vereniging van mede-eigenaars, zo tegenwoordige als toekomstige. Deze rechten en plichten gaan eveneens over op alle rechtsopvolgers.

Het omvat verder de wijze van bijeenroeping, de werking en de bevoegdheid van de algemene vergadering, en richtlijnen in geval van vernietiging van het gebouw. De eigenaars van een privaatief verbinden zich ertoe om in alle akten van aanwijzing of overdracht van eigendom of genot, inbegrepen de huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, alsook alle regelmatig genomen of te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars. Bij ontstentenis van een akte of een geschrift zal het enkele feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter bewoner te zijn, de verplichting meebrengen al de voorschriften terzake stipt na te leven. Iedere mede-eigenaar moet de verplichtingen van dit reglement ook stipt naleven ten overstaan van de eventuele huurders van een privaatief.

Hoofdstuk 1 : Rechtspersoonlijkheid

Artikel 1 : Begin - Naam - Zetel - Vermogen

a) De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel ;

2 ° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel

van de vereniging gevestigd is.

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

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Hoofdstuk 2 : Rechten en plichten van de mede-eigenaars

Artikel 2 : Gemeenschappelijke delen

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten worden bezwaard of in beslag worden genomen dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering genomen bij meerderheid van drie vierden van de stemmen. Betreft het evenwel een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een meerderheid van vier vijfden vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- in geval van hoogdringendheid door de syndicus alleen worden beslist ;

- in de andere gevallen door de algemene vergadering worden beslist met een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

Betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, genomen met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken worden uitgevoerd op het tijdstip en de wijze door de syndicus bepaald wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering met een meerderheid van vier vijfden en in geval van een volledige heropbouw unanimitéit.

f) Iedere verkrijging door de mede-eigenaars van een nieuw onroerend goed bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

g) In de trappenhuisen en op de overlopen mag men geen huishoudelijk werk uitvoeren of doen uitvoeren. Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook, onverenigbaar met het normaal gebruik van gemeenschappelijke zaken, kunnen nooit als een

stilzwijgende instemming worden uitgelegd en zijn derhalve steeds herroepbaar.

h) Alle toegangen naar de gemeenschappelijke ruimten, inzonderheid naar de ondergrondse verdieping, moeten steeds worden vrijgehouden.

i) Antennes en ontvangers buiten mogen slechts worden geplaatst na een besluit van de algemene vergadering. Rolluiken aan de achterzijde van de appartementen zijn toegelaten ; na de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten mogen ze slechts geplaatst worden na een besluit van de algemene vergadering, op basis van een ontwerp van de architect van het complex.

j) De mede-eigenaars die het exclusief genot hebben van de terrassen en de tuinen bedoeld onder de rubriek 4.4.4., hebben het recht beplantingen en verhardingen aan te brengen ; daartegenover hebben zij de verplichting om, in het belang van het gehele complex en op hun kosten, in te staan voor het onderhoud en de herstelling ervan, onder het toezicht van de syndicus, die in voorkomend geval een recht van initiatief heeft.

Het concept van de tuin en het terras waarop het appartement nummer 11/3 uitgeeft, dient bewaard te blijven : toevoegingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten na een besluit van de algemene vergadering.

Voor alle andere tuinen gelden de volgende regels :

- de tuinen dienen afgesloten te zijn met een groenblijvende haag, die op twee meter twintig moet worden gehouden ;
- een groen geplastificeerde draad, eventueel tussen groen geplastificeerde palen getrokken, met een maximum hoogte van een meter, is toegelaten op voorwaarde dat ze in het volume van de haag is opgenomen ;
- in de afsluiting van de achterzijde mag een poort worden gehangen, waarvan het ontwerp door de algemene vergadering moet zijn goedgekeurd, op voorstel van de architect van het complex;
- de oppervlakte van de tuinen mogen slechts ten belope van vijftwintig ten honderd verhard zijn, met grijze of beige materialen, en dienen voor het overige begroeid te zijn ;
- aanplantingen mogen een hoogte van twee meter vijftig niet overschrijden ;
- in de tuinen en op de terrassen zijn constructies, zoals hokken, bergingen, speeltuigen en dies meer, van welke aard of omvang ook, verboden.

Artikel 3 : Privatieve delen

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel binnen de grenzen bepaald door de wet, het reglement van mede-eigendom en het huishoudelijk reglement.

b) Een mede-eigenaar mag binnen zijn kavel geen wijzigingen uitvoeren die de stevigheid van het gebouw in gevaar kunnen brengen of beschadigingen kunnen veroorzaken. Dezelfde regels moeten worden geëerbiedigd indien een verbinding wordt gemaakt tussen een privaat en een belendend pand.

c) Het is de eigenaars niet toegelaten privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens dezelfde regels die voor de gemeenschappelijke zaken gelden.

Een mede-eigenaar mag voor het overige wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

d) Aan de ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen worden gehangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Er moet eenvormigheid bestaan voor alle mogelijke aanduidingen van de bewoners op de brievenbussen, de parlofooninstallatie en de deuren van de privatieve kavels ; eenvormigheid is eveneens vereist voor de daggordijnen en de eventuele zonneschermen.

e) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde hem toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid, is de mede-eigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zo niet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die door zijn afwezigheid ontstaat.

e) De bewoners moeten bij het gebruik van hun kavel de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Zij mogen dus niets doen dat voor de andere bewoners enige hinder kan teweegbrengen.

f) De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning en eventueel voor de uitoefening van een vrij beroep.

Artikel 4 : Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw, die op vraag van de notaris een staat moet bezorgen van: 1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;

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

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien op-

eisbaar wordt.

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht evenals de eventuele kosten verbonden aan de uitreiking van de hierboven bedoelde staat.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten. De afrekening wordt door de syndicus opgesteld ;

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

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Artikel 5 : Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewonen

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht, een persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, moet de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het huishoudelijk reglement en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar moet de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulke rechten, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van de besluiten van de algemene vergadering en van wijzigingen aan het huishoudelijk reglement.

c) De appartementen mogen alleen worden verhuurd of in gebruik gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten aan de huurders de verplichting opleggen hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

Hoofdstuk 3 : Verdeling van de lasten

Artikel 6 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten die de gemeenschappelijke delen betreffen. Daartoe behoren onder

meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

b) Tenzij de belastingen op de privaatieve kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

c) De aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

d) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

Artikel 7 : Verdeling van de lasten

a) De gemeenschappelijke lasten worden in principe omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privaatief, meer bepaald volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen.

b) De hierna vermelde kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing worden evenwel tussen de mede-eigenaars omgeslagen volgens het nut dat hun respectieve kavels ervan hebben.

° De kosten van onderhoud en herstelling van de toegangen en de toegangsdeuren naar de ondergrondse verdieping, de kosten inzake brandveiligheid en -bestrijding, de kosten van verbruik van elektriciteit in verband met de verlichting, de werking van de sectionaal poort en de pompen, de kosten van verbruik van water in verband met het onderhoud van de ondergrondse verdieping, worden gedragen door gezamenlijk de eigenaars van de garages, de parkeerplaatsen en de bergingen, de bergingen voor één eenheid, de garages voor tien eenheden en de parkeerplaatsen eveneens voor tien eenheden.

° De kosten van onderhoud en herstelling van de inkomdeuren en de trappenhuizen aan de Kloosterstraat, de kosten inzake brandveiligheid en -bestrijding, de kosten van verbruik van elektriciteit in verband met de verlichting en de kosten van verbruik van water in verband met het onderhoud ervan, worden gedragen door de privaatieven die er op uitgeven, de privaatieven van de benedenverdieping voor twee eenheden en de privaatieven van de bovenverdiepingen voor drie eenheden.

° De kosten van onderhoud en herstelling van de inkomdeur en het trappenhuis aan het Drossaardplein, de kosten van brandveiligheid en -bestrijding, de kosten van verbruik van elektriciteit in verband met de verlichting en de kosten van verbruik van water in verband met het onderhoud ervan, worden gedragen door de privaatieven die er op uitgeven, de winkelruimte voor drie eenheden, de privaatieven van de eerste verdieping voor twee eenheden en het privaatief van de tweede verdieping voor drie eenheden.

° De kosten van onderhoud en herstelling van de inkomdeur en de gemeenschappelijke hal aan het Drossaardplein, de kosten van brandveiligheid en -bestrijding en de kosten van verbruik van elektriciteit in verband met de verlichting, worden gedragen door de privaatieven die er op uitgeven, elk voor een gelijk deel.

° De kosten van onderhoud, werking, herstelling en vernieuwing

van de liftinstallatie, inbegrepen de kosten van verbruik van elektriciteit, worden gedragen door gezamenlijk de privatieven die er het nut van hebben, hetzij alle appartementen op de eerste verdieping aan het linker loopterras, het appartement op de eerste verdieping en het appartement op de tweede verdieping die er op uitgeven en alle garages, parkeerplaatsen en bergingen, de appartementen op de eerste verdieping voor dertig eenheden, het appartement op de tweede verdieping op vijftienveertig eenheden, de garages voor tien eenheden, de parkeerplaatsen voor tien eenheden en de bergplaatsen voor een eenheid.

° Alle kosten met betrekking tot de tuinen en de terrassen op de benedenverdieping worden gedragen door de kavels die er het exclusief genot van hebben, elk voor zijn eigen deel. Dit geldt eveneens voor de kosten in verband met de loopbrug die de winkel op de benedenverdieping verbindt met het Drossaardplein.

c) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering. De syndicus moet ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking van de mede-eigenaars stellen op de zetel van de vereniging. De mede-eigenaars hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

d) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen ;

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

Artikel 8 : Deelneming in de lasten

a) De syndicus zal voor de deelneming in de lasten op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien in voorkomend geval de gewone of sommige uitgaven niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht aan de mede-eigenaars een aanvullend voorschot te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door overlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens eenmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid

van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, brengen voor de vereniging een interest op, berekend tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met vijf eenheden.

Indien een kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal tegenover zijn verhuurder geldig van betaling bevrijd zijn.

Artikel 9 : Ontvangsten

Indien de ontvangsten omtrent de gemeenschappelijke delen worden geïnd, zijn zij voor de vereniging van mede-eigenaars verworven. De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 10 : Verzekering

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering evenwel van de inboedel, geschiedt voor alle mede-eigenaars bij dezelfde maatschappij door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars vastgesteld.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dien-aangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij moeten door de mede-eigenaars aan de vereniging worden terugbetaald naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen medewerking te verlenen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de promotor voor de duur van de werken.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze

premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, hebben te allen tijde het recht voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Artikel 11 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) In geval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend.

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging betreft, moet de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen, tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging betreft, moet de vergoeding tot de heropbouw worden aangewend indien de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars er met unanimitéit over beslist en de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

In geval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf eenheden, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel die aan de stemming geen deel hebben genomen of die tegen de heropbouw hebben gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van hun rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal een derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten, die terzelfder tijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, moet de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van kavels in evenredigheid van

hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

Hoofdstuk 4 : Algemene vergadering

Artikel 12 : Plenaire en bijzondere algemene vergadering

De plenaire algemene vergadering, die alle mede-eigenaars van het gebouwencomplex verenigt, is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

Voor de gemeenschappelijke delen evenwel die alleen dienstig zijn voor bepaalde mede-eigenaars, zoals onder meer de vijf trappenhuisen aan de Kloosterstraat, het trappenhuis en de gemeenschappelijke hal aan het Drossaardplein, en de ondergrondse verdieping, delegeert de plenaire algemene vergadering haar bevoegdheden aan bijzondere algemene vergaderingen, waarvan enkel de mede-eigenaars deel uitmaken die met het desbetreffende deel van gebouw verbonden zijn.

Deze bijzondere algemene vergaderingen oefenen alle bevoegdheden uit die de wet en deze statuten aan een algemene vergadering verlenen, voor zover ze niet verder strekken dan de gemeenschappelijke delen die ze beheren.

Deze bijzondere algemene vergaderingen zijn dus niet bevoegd om de statuten te wijzigen, zelfs niet wanneer de te wijzigen bepalingen enkel betrekking hebben op het door deze vergadering beheerde deel van het gebouw.

Behoudens andersluidende vermelding in de statuten, gelden alle hierna opgenomen bepalingen in verband met de algemene vergadering op overeenkomstige wijze voor de plenaire en voor de bijzondere algemene vergaderingen.

Artikel 13 : Gewone en buitengewone algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur bepaald in de basisakte.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende zaterdag.

b) Te allen tijde kan een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 14 : Plaats van de vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats van de gemeente, aangeduid in de oproeping.

Artikel 15 : Lid van de algemene vergadering

- a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en heeft het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen.
- b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen een vruchtgebruiker en een bloot eigenaar of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 16 : Bijeenroeping van de algemene vergadering

- a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
- d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.
- e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten en, in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

Artikel 17 : Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter. De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 18 : Aanwezigheidsquorum

- a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- b) Indien dat quorum niet wordt bereikt, zal na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen een tweede algemene vergadering bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 19 : Meerderheden

- a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

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

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

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

- over de benoeming en het ontslag van de syndicus ;

- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

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

- over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan ;

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

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

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

d) De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars :

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom ;

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed ;

- over de ontbinding van de vereniging.

Artikel 20 : Stemrecht - vertegenwoordiging

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

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

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

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

In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde

bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

Artikel 21 : Agenda

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Artikel 22 : Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

Artikel 23 : Verdaging van de vergadering

De voorzitter heeft het recht elke gewone en buitengewone algemene vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van een of meer leden die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

Artikel 24 : Notulen

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

Hoofdstuk 5 : Syndicus

Artikel 25 : Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom of op de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd. De syndicus is herbenoembaar. Indien hij is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbe-

paalde doeleinden.

Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag geen nieuwe syndicus heeft benoemd, kan de syndicus van rechtswege worden opgevolgd door een syndicus-opvolger, vermeld in het reglement van mede-eigendom. Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus, kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars het huishoudelijk reglement en het register met de besluiten van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat (en met zijn bevoegdheden) en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet door toedoen van de syndicus geschieden.

Artikel 26 : Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht :

- a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen ;
- b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register ;
- c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren ;
- d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. Hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren ;
- e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. Hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten ;
- f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- g) de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 1, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris ;

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

i) het huishoudelijk reglement binnen de maand na de opstelling ervan neer te leggen op de zetel van de vereniging en zonder verwijl bij te werken telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit ;

j) bij een ter post aangetekende brief kennis te geven van het bestaan van het huishoudelijk reglement en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering. Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren ;

k) de andere mede-eigenaars zonder uitstel in te lichten van zodra hij van een mede-eigenaar verneemt dat die betreffende zijn kavel een rechtsvordering heeft ingesteld of instelt ;

l) de vereffening van de vereniging te doen indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen ;

m) eventueel personeel aan te werven ;

n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten ;

o) de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen te onderzoeken en daarover verslag uit te brengen op de algemene vergadering, die uiteindelijk beslist.

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

Artikel 27 : Aansprakelijkheid - delegatie

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

b) De syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 28 : Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend, waarvan het bedrag elk jaar door de algemene vergadering wordt vastgesteld ; deze bezoldiging komt voor rekening van de vereniging.

Artikel 29 : Persoonlijk belang - tegenstrijdig belang

Wanneer de syndicus bij een verrichting rechtstreeks of zijdelings een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging der mede-eigenaars, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar moet verantwoording afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Hoofdstuk 6 : Ontbinding & Vereffening

Artikel 30 : Ontbinding

- a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeltheid ophoudt te bestaan.
- b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen, heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
- c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Dit besluit wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 31 : Vereffening

- a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.
- b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst een of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
- c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de Vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
- d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor. De akte bevat :
 - 1) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard ;
 - 2) de maatregelen genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

7. Bodemsaneringsdecreet

De OVAM heeft met betrekking tot de grond waarop het complex wordt opgericht bodemattesten uitgereikt op zestien april negentienhonderd achtennegentig en zevenentwintig mei negentienhonderd negennegentig, waarvan de inhoud luidt als volgt : "Voor

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

8. Voorbehoud van gemeenschap

De naamloze vennootschap Compass Projectontwikkeling behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op de prijs van de eventuele overdracht van de mandeligheid van de zijgevels die hij op de grenzen met de aanpalende eigendommen zou kunnen oprichten, alsook op alle huurinkomsten van die gevels. Hij alleen heeft het recht om de opmeting te doen uitvoeren, de waarde te bepalen, de contracten af te sluiten, de gelden te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud heeft echter niet tot gevolg dat de vennootschap Compass Projectontwikkeling enige bijzondere aansprakelijkheid met betrekking tot de gevels zou hebben of dat hij zou gehouden zijn op enige manier bij te dragen in de kosten van onderhoud, bescherming, herstelling of vernieuwing van de desbetreffende muren.

De vereniging van mede-eigenaars is in voorkomend geval gehouden kosteloos haar medewerking te verlenen om het een en het ander te bewerkstelligen.

9. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het goed in kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen, zo tussen de verschillende private kavels als tussen de bijzondere gemeenschappen die eventueel worden gevestigd. Deze erfdienstbaarheden en gemeenschappen ontstaan uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, de plannen van de architect, de uitvoering van de werken en de overeenkomsten tussen de promotor en de kopers van private kavels.

De vierde entiteit van de Tuin van Peer zal op de eerste verdieping een terras hebben boven een open structuur op het Drossaardplein ; de desbetreffende grond zal bezwaard zijn met een recht van overgang in het voordeel van de aanpalende grond van het Drossaardplein.

10. Volmacht

van voorrechten, hypotheken en ontbindende rechtsvorderingen en alle zakelijke rechten, alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig is, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte voorzien.

11. Slotbepalingen

11.1. Voor alles wat in deze basisakte niet voorzien is, moeten de mede-eigenaars zich schikken naar de wet en de besluiten van de algemene vergadering.

Inmiddels bestaat er wel een eerste huishoudelijk reglement ; een exemplaar ervan, na ondertekening door de comparant en ondergetekende notaris, wordt bij deze akte gevoegd maar niet overgeschreven. Dit reglement behoort trouwens niet tot de statuten van het complex ; het is tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld en kan bij onderhandse akte worden gewijzigd met een meerderheid van drie vierden der stemmen.

11.3. De comparant verklaart keuze van woonst te doen in zijn maatschappelijke zetel.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gegeven. Bij gebrek aan een dergelijke keuze van woonplaats, wordt de mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

11.4. De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting een inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.

SLOT

Waarvan deze akte, door mij in minuut opgemaakt, is verleden te Houthalen-Helchteren in mijn kantoor op datum hierboven vermeld en na voorlezing door de comparant en mij notaris is ondertekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd achttien bladen, een verzending, te Houthalen-Helchteren op 23 nov. 1999, boek 89, blad 77, vak 16. Ontvangen: duizend frank (1.000 F). De e.a. inspecteur (getekend) L. Vanderhoeydong.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT