

Page 2,
62-T-14/04/2008-05602

D 12.216 MC/af-basisakte/stormvogel (mc)

**STATUTEN "Residentie STORMVOGEL"
Hasseltstraat 20 te 8450 Bredene**

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ACHT.
Op zeven maart.

Voor mij, **Marc COUDEVILLE**, notaris met standplaats te Oostende.



ZIJN VERSCHENEN

Eerste blad

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

1. p op aandelen, met zetel te ingeschreven in het rechtspersonenregister te met ondernemingsnummer BTW BE

Opgericht als naamloze vennootschap onder de maatschappelijke benaming ingevolge akte verleden voor notaris Paul Lambein, te Oostende, op eenendertig maart negentienhonderd drieëntwintig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventwintig april daarna onder nummer

Waarvan de maatschappelijke naam in de huidige werd omgezet ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort, op achtentwintig december negentienhonderd zeventachtig, bekendgemaakt alsvoren op drieëntwintig januari negentienhonderd achtentachtig onder nummer 880123-485.

Waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd - onder andere omzetting in huidige rechtsvorm - blijkens proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door ondergetekende notaris Marc Coudeville op eenendertig juli tweeduizend en zes, bekendgemaakt in zelfde bijlagen van tweeëntwintig augustus daarna onder nummer 06133194.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 11 van de statuten door haar statutair zaakvoerder, de heer identiteitskaart nummer , wonende te

2. met zetel te ingeschreven in het rechtspersonenregister te , met ondernemingsnummer BTW

Opgericht onder de benaming bij akte verleden voor notaris Jo Vileyn, te Nieuwpoort, op negen juli negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig juli daarna onder nummer

Waarvan de statuten werden gewijzigd ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van eenendertig maart tweeduizend en vier waarvan het proces-verbaal werd opgesteld en verleden door ondergetekende notaris Marc Coudeville op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op eenentwintig april daarna onder nummer

De naam werd gewijzigd in de huidige ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van negentien oktober tweeduizend en zes waarvan het proces-verbaal werd opgesteld en verleden door ondergetekende notaris Marc Coudeville op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zeven november daarna onder nummer 06168349.

Hier vertegenwoordigd door de identiteitskaart nummer wonende te benoemd tot statutair zaakvoerder bij beslissing van voormelde buitengewone algemene vergadering van eenendertig maart tweeduizend en vier, handelend krachtens artikel 16 van de statuten.

Comparante sub 2 hierna ook genoemd "de promotor-bouwheer" of "bouwheer".

Welke comparanten mij hebben uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen hierna volgt.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Comparanten verklaren onverdeelde eigenaars te zijn - in de verhouding als hierna vermeld - van de hierna beschreven onroerende goederen :

GEMEENTE BREDENE - tweede afdeling

1° een perceel grond gelegen volgens titel aan de Langestraat/Hasseltstraat en volgens kadaster aan de Langestraat, kadastraal bekend volgens titel en een recent uittreksel uit de legger sectie C nummer 469 N 5 met een oppervlakte van één are vijftachtig centiare (1a 85ca);

2° een perceel grond gelegen volgens titel aan de Langestraat/Hasseltstraat en volgens kadaster aan de Langestraat, kadastraal bekend volgens titel en een recent uittreksel uit de legger sectie C nummer 469 M 5 met een oppervlakte van één are zeventien centiare (1a 77ca).

Volgens de stedenbouwkundige vergunning zijn deze percelen gekend als gelegen aan de Hasseltstraat met politienummer 20.

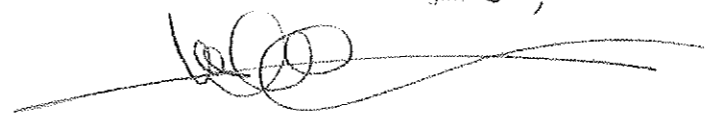
Oorsprong van eigendom

1° Betreffende het perceel grond kadastraal bekend nummer 469 N 5

Oorspronkelijk en sinds meer dan dertig jaar vanaf heden behoorde dit goed toe aan

13 MRT 2008

negentien oktober tweeduizend en zes
 142 juli 19 ark 9
 Invrijen vijftwintig EURO (C25)
 Let a inspecteur Ontvanger B.D.



H. Guyon

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris Marc Coudeville hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

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

2. Waarmerking

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de vertegenwoordiger van comparanten te kennen.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer.

3. Woonstkeuze

Voor de uitvoering dezer verklaren comparanten keuze van woonst te doen in hun respectievelijke zetel.

4. Voorlezing

a) De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

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

c) De gehele akte werd door mij, notaris Marc Coudeville, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende, op datum als hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, getekend met mij, notaris Marc Coudeville.

waren gehuwd onder het stelsel der wettige gemeenschap bij gebrek aan huwelijkscontract.

De heer is overleden op tien september negentienhonderd eenentachtig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn , met name



Zijn nalatenschap - begrijpende de helft volle eigendom van dit goed - is toegekomen aan de dames elk voor de helft, onder voorbehoud van één/derde volle eigendom en twee/derden vruchtgebruik toekomend aan zijn overlevende echtgenote krachtens de gifte tussen echtgenoten van het grootst beschikbare gedeelte ingevolge akte verleden door notaris Franciscus Van Caillie, te Oostende, op elf maart negentienhonderd vijftenzestig.

Mevrouw is ab intestat overleden op achtentwintig november negentienhonderd tweeëntachtig.

Zij was gehuwd met onder het stelsel der wettige gemeenschap bij gebrek aan huwelijkscontract.

Haar nalatenschap - begrijpende één/zesde blote eigendom in het goed - is toegefallen aan haar enige wettige erfgename, met name haar dochter , onder voorbehoud van de helft volle eigendom en de helft vruchtgebruik toekomend aan haar overlevende echtgenoot krachtens de gifte tussen echtgenoten van het grootst beschikbare gedeelte ingevolge akte verleden door notaris Franciscus Van Caillie, te Oostende, op veertien augustus negentienhonderd zeventenzestig, evenwel rekening houdend met het feit dat vruchtgebruik een uitgesteld vruchtgebruik betreft gezien het vruchtgebruik uitgeoefend door

Mevrouw Aug is ab intestat overleden op vijftien december negentienhonderd negentachtig, nalatende als enige wettige erfgenamen haar dochter, mevrouw , en haar kleindochter, mevrouw , beiden voornoemd, elk gerechtigd voor de helft volle eigendom in haar nalatenschap (begrijpende vier/zesden volle eigendom in het goed).

2° Betreffende het perceel grond kadastraal bekend nummer 469 M 5

Oorspronkelijk en sinds meer dan dertig jaar vanaf heden behoorde dit goed toe aan

, voornoemd.

Voor de devolutie van de nalatenschap van wordt verwezen naar wat hiervoor bepaald.

3° Bij akte verleden door notaris Michel Vileyn, te Nieuwpoort, op zestien juli negentienhonderd negentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op eenendertig juli daarna, boek 7054 nummer 8, hebben 1°

Tweede blad

echtgenote van de heer
 , te , 2° echtgenote
 van de heer te en 3°
 weduwnaar van mevrouw te
 Brédene, aan de
 voornoemd, de hierboven beschreven percelen verkocht, meer
 bepaald:

a) in het goed onder 1°:

- mevrouw zes/twaalfden volle eigendom
 - mevrouw vier/twaalfden volle eigendom en
 één/twaalfde blote eigendom
 - de heer één/twaalfde volle eigendom en
 één/twaalfde vruchtgebruik;

b) in het goed onder 2°:

- de heer : drie/vierden volle eigendom en
 één/vierde vruchtgebruik
 - mevrouw één/vierde blote eigendom.

4° Bij akte verleden door ondergetekende notaris Marc
 Coudeville op heden, voorafgaand aan deze, over te schrijven,
 heeft

aan de
 zevenhonderd
 achtentachtig/duizendsten (788/1.000sten) onverdeelde
 grondaandelen in de hierboven beschreven goederen verkocht.

Aldus bezitten comparanten in de hierboven beschreven
 percelen:

- : tweehonderd en twaalf/duizendsten (212/1.000sten)

zevenhonderd achtentachtig/duizendsten
 (788/1.000sten).

Bijzondere voorwaarden uit vorige eigendomstitels

Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijzondere
 voorwaarden opgenomen in voormelde akte van zestien juli
 negentienhonderd negentig.

Deze voorwaarden blijken uitsluitend voorschriften in te
 houden betreffende het openen, rechtekken en verbreden van
 straten.

Omdat deze voorwaarden niet onmiddellijk meer van
 toepassing zijn ingevolge het reeds aangelegd zijn van de
 straat, verklaren comparanten ondergetekende notaris te
 ontslaan van de verplichting deze voorwaarden hier integraal
 over te nemen.

De kandidaat-koper wordt niettemin in de plaats gesteld
 van comparanten in alle rechten en verplichtingen die uit
 deze bijzondere voorwaarden voortvloeien - voor zover ze nog
 van toepassing zijn - hetgeen hij - door zijn aankoop en
 bijgevolg toetreding tot deze statuten - aanvaardt.

soortgelijke akten op te stellen; de verkoopvoorwaarden te
 laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast
 te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen
 betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen;

- de lastgevers te verplichten tot vrijwaring,
 rechtvaardiging en het verlenen van opheffing;

- het tijdstip en de wijze van ingenottreding te
 bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van
 verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen;
 overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen;
 koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en
 decharge te geven met of zonder indeplaatsstelling, het nemen
 van ambtshalve inschrijving te vorderen of daarvan geheel of
 gedeeltelijk ontslaan om welke reden ook; na of zonder
 betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en
 andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling
 toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en
 kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking van
 voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle
 zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot
 tenuitvoerlegging;

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

- ingeval één of verschillende van de hogervermelde
 rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed
 te keuren en te bekrachtigen;

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

RECHT OP GESCHRIFTEN

(Wetboek Diverse Rechten en Taksen)

Het recht bedraagt vijftig (50) euro.

SLOTVERKLARINGEN

1. Zorgplicht - Onpartijdigheid

Negentiende en laatste
 blad

ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

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

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

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

Ondergetekende notaris Marc Coudeville verklaart dat de lijst waarvan sprake onder paragraaf 2 werd vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van veertien april tweeduizend.

5° Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

6° Volmacht

De comparante sub 2 verklaart als bijzondere lasthebbers aan te stellen, elk met de bevoegdheid afzonderlijk op te treden:

1°

2°

3°

4°

wie zij gelast om voor haar en in haar naam te verkopen, de haar toebehorende kavels, met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

De lasthebbers zullen het recht hebben :

- te verkopen in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die zij zullen goedvinden;

- alle wijzigende basisakten, reglementen en

II. TOELATING TOT BOUWEN

Op de tweehonderd en twaalf/duizendsten (212/1.000sten) haar toebehorend verleent

bij deze aan de promotor toelating tot bouwen, wat door deze laatste wordt aanvaard.

Tussen partijen wordt overeengekomen dat deze onverdeelde grondaandelen de juridische basis zullen vormen van en onlosmakelijk verbonden worden met de autostandplaatsen "3" en "4" en het duplexappartement "A3".

De overige privatieven zullen aldus toebehoren aan de

ingevolge het recht van natrekking op de haar toebehorende zevenhonderd achtentachtig/duizendsten (788/1.000sten) in de percelen.

Voormelde toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de verantwoordelijkheid jegens derden voor de oprichting van het nieuw gebouw valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het gebouw, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen

alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de bouwwerken, zelfs al zijn deze tegen de commanditaire vennootschap op aandelen uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten gedragen worden door de bouwheer;

de bouwheer bevestigt vóór de aanvang van de werken een "all risk"-verzekering te hebben afgesloten bij een gunstig gekende in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, die zowel zijn aansprakelijkheid als de aansprakelijkheid van alle bij de afbraak of bij de bouwwerken betrokken aannemers, ingenieurs en architecten volledig dekt; deze verzekeringsovereenkomst voorziet ook volledig dekking voor

deze zou aangesproken worden op basis van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek;

- alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het nieuw gebouw, worden gedragen door de promotor vanaf de aanvang van de bouwwerken.

III. STATUTEN

De promotor-bouwheer verklaart op de hierboven beschreven onroerende goederen een appartementscomplex te willen oprichten.

De onderscheiden privatieve kavels van dit gebouw zullen het voorwerp uitmaken van een uitsluitend privaat eigendomsrecht; de delen of zaken dienstig voor meerdere



Derde blad

[Handwritten signature and initials]

private kavels, waaronder de grond, zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars der privatieve kavels gezamenlijk elk voor een fractie zoals hierna bepaald.

Comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, hierna authentiek te willen vastleggen. Deze statuten zullen in het voorliggende geval na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking krijgen.

Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging

De vereniging van mede-eigenaars zal in casu rechtspersoonlijkheid krijgen na de overschrijving van de statuten op het hypotheekkantoor.

De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming van "**Vereniging van mede-eigenaars residentie "STORMVOGEL" te 8450 Bredene, Hasseltstraat 20**". De vereniging heeft haar zetel in het gebouw.

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

De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

BASISAKTE

1. Het flatgebouw wordt opgericht op de hierboven beschreven percelen grond, gelegen te 8450 Bredene, Hasseltstraat 20, kadastraal bekend in de tweede afdeling sectie C nummers 469 N 5 en 469 M 5 met een totale oppervlakte van driehonderd tweeënzestig vierkante meter (362 m²).

2. Stedenbouwkundige vergunning - plannen

A. Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van het gebouw werd verleend bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Bredene van zeventien december tweeduizend en zeven met referte CV-MM-07/067 - 8.00/35002/2123.1.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars en alle bepalingen van huidige statuten welke ermee strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, wordt, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparanten en mij, notaris, hieraan gehecht om er samen mee ter registratie te worden aangeboden. Deze stedenbouwkundige vergunning zal

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

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

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

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. (Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen).

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

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling,

Achttiende blad

gemeentebestuur van Bredene op veertien februari tweeduizend en acht geantwoord.

Daaruit blijkt onder andere:

- dat de gemeente niet beschikt over een plannen- of vergunningenregister
- dat het goed deel uitmaakt van het gebied dat als woongebied is bestemd overeenkomstig het gewestplan "Oostende-Middenkust" de dato zesentwintig januari negentienhonderd zeventen-zeventig;
- dat het goed deel uitmaakt van het bijzonder plan van aanleg nummer 9 "Bredene Duinen" de dato vierentwintig december negentienhonderd achtennegentig met als bestemming woongebouwen-woningen/detailhandel, diensten, horeca, kantoren, kleine werkhuisen/cultuurgebouw;
- dat het goed begrepen is in een niet-vervallen verkaveling van negentwintig oktober negentienhonderd zesentwintig met als referte sec/76/2465
- de afgifte van bovenvermelde stedenbouwkundige vergunning.

b) Niettegenstaande het feit dat er in het Belgisch Staatsblad nog niet gepubliceerd werd dat de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, en de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikelen 137, 141 en 142, van voormeld decreet nog niet van toepassing zijn, deelt ondergetekende notaris Marc Coudeville aan comparanten mee dat artikel 99 van zelfde decreet wel van toepassing is en dat het letterlijk luidt als volgt:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

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

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

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

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

evenwel niet mee overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

B. De privatieve en de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn nader omschreven op de hierbij gevoegde plannen, opgemaakt door architectenbureau "met kantoor te [naam], die, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparanten en door mij, notaris, hieraan zullen gehecht blijven om er integraal en authentiek deel van uit te maken en er samen mede ter registratie te worden aangeboden. Zelfde plannen zullen evenwel niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Deze plannen zijn:

- het plan 1/2 waarop afgebeeld: liggingplan, omgevingsplan, inplantingsplan en terreinprofiel, plannen gelijkvloers, eerste en tweede verdieping en duplexverdieping
- het plan 2/2 waarop afgebeeld: funderings- en rioleringschema, aanzicht carport, voorgevel, achtergevel en doorsnede AA'.

De promotor-bouwheer verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en de plannen.

3. Beschrijving van de privatieve kavels en het respectievelijk aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaat is verbonden

A. Omschrijving begrip kavel

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

B. Opsomming en beschrijving van de privatieve kavels

Bij de beschrijving van de privatieve kavels wordt telkens volgend standpunt ingenomen: staande met de rug naar de Hasseltstraat en kijkend naar het gebouw.

Het gebouw is samengesteld als volgt.

1° Gelijkvloers

Op het gelijkvloers zijn gelegen, één appartement en zeven (7) autostandplaatsen, waarvan zes (6) onder een gemeenschappelijke carport achteraan het perceel en één palende achteraan het gebouw.

Het appartement genummerd "A0" is samengesteld als volgt: inkomhal, leefruimte met open keuken, WC, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras achteraan (toegankelijk via slaapkamer "2" en de manoeuvreerruimte).

De autostandplaatsen onder de gemeenschappelijke carport worden eveneens aangeduid door de term "carport", gevolgd door het nummer volgens de nummering op het plan. De autostandplaats "7" ligt zoals gezegd achteraan het gebouw. De



Vierde blad

[Handwritten signature]

carports en de autostandplaats omvatten elk de eigenlijke oppervlakte ervan zoals deze zal afgebakend worden ter plaatse op basis van de afmetingen zoals vermeld op het hier aangehechte plan.

Opmerking - Voorkooprecht

Deze carports en autostandplaats kunnen verkocht worden aan andere personen dan eigenaars van een appartement in het gebouw. Indien dit geval zich voordoet, zal de verkoper er echter toe gehouden zijn aan de andere mede-eigenaars het voorkooprecht aan te bieden wat inhoudt dat deze als eersten tot aankoop kunnen overgaan op basis van identiek dezelfde prijs en voorwaarden. Het voorkooprecht dient aangeboden te worden door het versturen van een aangetekende brief aan het adres van de andere mede-eigenaars zoals dit gekend is bij de syndicus. De andere mede-eigenaars beschikken over één maand na datum van deze vermeld op de stempel van het verzendbewijs van de aangetekende zending om het aanbod te aanvaarden. De aanvaarding gebeurt eveneens door het versturen van een aangetekende brief aan de verkoper. Indien meerdere eigenaars op het aanbod ingaan, zal er overgegaan worden tot loting onder toezicht van de voorzitter van de beheerraad én de syndicus. Indien de verkoper één maand en één dag na de datum vermeld op het verzendbewijs van de aangetekende zending geen aanvaarding heeft ontvangen, kan hij vrij verkopen aan een niet-mede-eigenaar.

2° Eerste en tweede verdieping (het plan vermeldt enkel "2° verdieping")

Op deze verdiepingen bevinden zich telkens twee appartementen, meer bepaald het type A (links gelegen) en het type B (rechts gelegen). De aanduiding van het type wordt gevolgd door het cijfer "1" of "2" volgens de verdieping waarop het appartement gelegen is.

De appartementen "A1" en "A2" liggen links in het gebouw en zijn samengesteld als volgt: inkomhal, leefruimte met open keuken, terras aan de straatzijde, WC, berging, badkamer, twee slaapkamers, terras achteraan (toegankelijk via slaapkamer "1").

De appartementen "B1" en "B2" liggen rechts in het gebouw en zijn identiek aan de appartementen "A1" en "A2".

4° Derde verdieping en duplexverdieping

Op deze verdiepingen bevinden zich twee (2) duplexappartementen.

Duplexappartement "A3" (ook genaamd "A3/4") ligt links in het gebouw en is samengesteld als volgt: (op de derde verdieping) inkomhal met vestiaire, WC, berging, trap naar de duplexverdieping, leefruimte, terras aan de straatzijde, keuken, terras achteraan (toegankelijk via de keuken); (op de

initiatief van de comparante sub 2.

2° Aandeel kosten statuten

Met uitzondering van comparante sub 1 zal de verkrijger van een privaatief zijn aandeel moeten betalen in de kosten van onderhavige akte, te verhogen met de erop verschuldigde BTW.

3° Verklaringen in verband met de bodemtoestand

a) De comparanten verklaren dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) Zij leggen de bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierboven beschreven onroerende goederen en die werden afgeleverd door de OVAM op vierentwintig januari tweeduizend en acht.

De inhoud van elk van deze bodemattesten luidt :

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen:

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

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be.

te Mechelen, 24.01.2008"

c) De comparanten verklaren met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voorzover voorgaande verklaring door de comparanten te goeder trouw afgelegd werd, zullen de toekomstige kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich moeten nemen zonder dat comparanten hiervoor tot vrijwaring zullen zijn gehouden.

4° Verklaringen in verband met het decreet houdende de organisatie van ruimtelijke ordening

a) Op vraag van ondergetekende notaris omtrent stedenbouwkundige en andere inlichtingen heeft het

Zeventiende blad

bouwproject.

Het is toegelaten op de ingangsdeur van het appartement een plaat aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privaatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privaatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

Artikel 9 - Opslag van stoffen

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

Artikel 10 - Schoonmaken

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door de bewoners in onderling overleg of door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Artikel 11 - Water - elektriciteit - gas

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privaatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Artikel 12 - Antennes

Het is de eigenaars van een appartement toegelaten een schotelantenne te plaatsen mits dit gebeurt op het terras achteraan het bewuste appartement.

Het is ten allen tijde verboden met derden overeenkomsten af te sluiten teneinde het dakoppervlak te benutten voor het plaatsen van bijvoorbeeld GSM-masten.

Artikel 13 - Verhuizingen

Grote meubelen en zware omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

Overgangs- en slotbepalingen

1° Overgangsbepalingen

De comparante sub 2 duidt de eerste syndicus aan.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op

duplexverdieping) nachthal, douchecel, WC, badkamer, twee slaapkamers aan de straatzijde, slaapkamer achteraan met dressing.

Duplexappartement "B3" (ook genaamd "B3/4") ligt rechts in het gebouw en is samengesteld als volgt: (op de derde verdieping) inkomhal met vestiaire, WC, berging, trap naar de duplexverdieping, leefruimte, terras aan de straatzijde, keuken, terras achteraan (toegankelijk via de keuken); (op de duplexverdieping) nachthal, douchecel, WC, badkamer, twee slaapkamers aan de straatzijde, slaapkamer achteraan met dressing en berging.

C. Bepaling van de aandelen van ieder privaatief in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

Aan de privaatieven worden volgende aandelen toebedeeld in de gemeenschappelijke delen (telkens uitgedrukt op noemer duizend (1.000)) :

- de carports en autostandplaats: elk twaalf of samen vierentachtig	84
- het appartement "A0": honderd en vier	104
- de appartementen "A1", "A2", "B1" en "B2": elk honderd en negen of samen vierhonderd zesendertig	436
- de appartementen "A3" en "B3": elk honderd achtentachtig of samen driehonderd zesendertig	376
totaal: duizend	1.000

D. Onderdelen van de 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 onder meer hetgeen hierna is beschreven.

1° Binnen de kavel

- de bekleding van de grond (vloeren, tegelvloeren, tapijt en andere bekledingen) en de elementen waarop deze bekledingen rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;

- de binnenmuren en beschotten met de deuren, met uitsluiting van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;

- de bekleding der muren en de plafonnering, met versiering;

- de toegangsdeuren tot de kavels met hun bijhorigheden;

- de vensters begrijpende de ramen, het glaswerk en de eventuele luiken en afschermingen;

- de borstweringen, ballustrades en leuning van de balkons alsook de bevloering en de bekleding ervan;

(bij het uitvoeren van gevelwerken waarbij tevens de borstweringen, ballustrades en leuning van de balkons worden



Vijfde blad

[Handwritten signature]

betrokken alsook de bevoering en de bekleding ervan, zullen de kosten van deze laatste werken als kosten dienen beschouwd te worden die privaatief zijn);

- de binnenleidingen van de kavels voor zover ze slechts dienen voor zelfde privaatieve eigendom;
- het schrijnwerk met inbegrip van de binnendeuren;
- de sanitaire installaties;
- de apparatuur voor bellen en voor het automatisch openen van de deur;
- de individuele elektrische verwarmingsinstallaties en warmwaterinstallaties.

2° Het toebehoren dienende tot het uitsluitend gebruik van de kavels en er zich buiten bevindende, zoals :

- alle leidingen voor water, elektriciteit, verwarming, warmwaterbedeling, enzomeer, vanaf de individuele meters of vanaf de hoofdleidingen tot in de kavels, de leiding voor telefoon, de riolering vanaf de kavels tot aan het collectieve buizenstel dat meer dan één kavel bedient;
- de individuele meters voor zover ze niet toebehoren aan de distributiemaatschappijen;
- de bellen aan de inkomdeur der privaatieve eigendommen;
- in voorkomend geval de platen met opgave van naam en beroep der betrekkers.

Behalve de delen van die elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

4. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

A. Omschrijving begrip aandelen

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

B. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldeheid toe aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (uitgedrukt in duizendsten).

1° Gelijkvloers

- windsas met inkomdeur inwaarts de in- en uitrit
- gemeenschappelijke gang met toegangsdeur
- kuislokaal met toegangsdeur
- traphal met trap en toegangsdeur
- liftschacht met lift
- tellerlokaal voor water en gas met toegangsdeur

gingstoestellen, het testen van de motor, het laten proef- of warmdraaien, het inrichten of gebruiken van de carports als spuitcabine eveneens verboden.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

In de privaatieve kavels mogen enkel motoren worden geplaatst die normaal gebruikt worden in het privé-leven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, computers, audio- en videoapparatuur, ...).

Artikel 6 - Lift

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal hieromtrent een bijzonder reglement opstellen.

Artikel 7 - Bestemming van de privaatieven

De appartementen op de verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor privé bewoning. Iedere vorm van handel is er verboden. Vrije beroepen worden niet toegelaten in de kavels.

Mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunning kan het appartement "A0" worden bestemd tot kantoorruimte of praktijkruimte voor een vrij beroep.

Voorts wordt voor het gehele appartementsgebouw het verbod opgelegd dat een politieke partij of godsdienstige vereniging, of een politiek of godsdienstig geïnspireerde groepering haar zetel vestigt in het appartementsgebouw en/of vanuit het appartementsgebouw propaganda-activiteiten voert of de administratieve werking van een dergelijke partij of groepering organiseert.

De carports en autostandplaats mogen enkel gebruikt worden voor voertuigen met afmetingen passend in de constructie. Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een auto, zoals hierboven beschreven, niet overtreffen, is eveneens toegelaten. Noch werkplaats, noch opslagplaats mag er worden ingericht.

De comparante sub 2 is gerechtigd een modelappartement in te richten in het in aanbouw zijnde gebouw, ter bevordering van de verkoop van dit of een ander bouwproject, met alle gevolgen vandien, zoals het houden van opendeurdagen, het aanbrengen van specifieke reclame, enzovoort.

Artikel 8 - Reclame

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is de comparante sub 2 ten allen tijde toegelaten publiciteit aan te brengen teneinde de verkoop te bevorderen van het in aanbouw zijnde bouwproject of een ander

Zestiende blad

vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

Artikel 2 - Uitzicht

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden (behoudens dat een privaat te koop of te huur wordt aangeboden), reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen; het uithangen en drogen van linnen is verboden op de terrassen aan de voorzijde van het gebouw.

Alle ramen zichtbaar van de straat worden voorzien van witte gordijnen of gordijnen met een witte voering.

Artikel 3 - Doorgangen en overlopen

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen en kinderwagens.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 4 - Dieren

De bewoners van het gebouw mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 5 - Rust

De bewoners van het gebouw zullen ten allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader.

Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen of andere audiovisuele toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Betreffende de carports en autostaanplaats is het gebruik maken van toeters of andere geluidmakende verwitti-

- tellerlokaal voor elektriciteit met toegangsdeur
- fietsenberging met toegangsdeur
- vuilnislokaal met toegangsdeur
- de in- en uitrit/doorrit naar de carports en autostaanplaats met poort
- de manoeuvreerruimte tussen de carports en autostaanplaats.

2° Eerste, tweede en derde verdieping

- gemeenschappelijke gang
- liftschacht met lift
- traphal met trap en toegangsdeur.

3° Varia

- de grond;
- de grondvesten, steunmuren, het betonnen geraamte (met inbegrip van het beton der terrassen), het ruw metselwerk, de gewelven, de gevels;
- het buizenet der rioleringen, afvoerleidingen, goten en putten, de aansluiting ervan aan de algemene leidingen;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- het dak van het gebouw, het dakwerk en de goten, alsook de bedekking ervan;
- de schouwen, luchtkokers, verluchtingsschouwen en aera's met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
- de elektrische inrichting van de verlichting der gemene delen;
- de kast voor de brievenbussen, het paneel met bellen en parlefoon;
- de brandhaspels en blusapparaten;
- de parlefooninstallatie en de verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;
- de leidingen voor water, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en televisie- en frequentiemodulatie-distributienet tot aan de private tellers of verdeeltellers;
- de gemeenschappelijke meters voor zover ze niet behoren tot de distributiemaatschappijen;
- de ruwbouw van liftput, liftkoker, trap en traphal;
- in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

5. Eventuele wijziging van de plannen

Onder voorbehoud van eventueel te bekomen vergunningen kunnen de hierboven ontleedde plannen door de comparante sub 2 worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van



Zesde blad

[Handwritten signature and initials]

distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om wijzigingen te kunnen realiseren, zowel structureel als architecturaal, of voor openbaar nut voorzover ze ten goede komen aan de structuur of de esthetiek van het gebouw;

- om privatieven geheel of gedeeltelijk samen te voegen of te splitsen om een ander privaat of andere privatieven tot stand te brengen.

Gedurende de oprichting van het gebouw behoudt de promotor-bouwheer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de binnenverdeling van de privaatieve lokalen en aan de gemeenschappelijke delen, dit in afwijking van voornoemde plannen en beschrijvingen; wijzigingen die noodzakelijk worden voor de rationele uitvoering der werken.

De wijzigingen aan de "gemeenschappelijke delen", nuttig of noodzakelijk geacht door de architect, zullen kunnen aangebracht worden, hetzij vóór, hetzij na de verkoop van één of meer privaatieve lokalen.

De wijzigingen aan de privaatieve delen mogen niet tot gevolg hebben dat het aandeel ervan in de gemeenschappelijke delen of de bestemming wordt gewijzigd.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd in samenspraak van de architect van het gebouw.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.

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

De comparante sub 2 heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging.

6. Aanvang der gemeenschappelijke lasten en diensten

De gemeenschappelijke lasten en diensten zullen een aanvang nemen onmiddellijk na de voorlopige oplevering van een privaatieve kavel.

Vanaf dit ogenblik zullen alle eigenaars van de privaatieve delen bijdragen in de betaling der gemeenschappelijke lasten, geboekt door de syndicus en dit in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, dit alles onder voorbehoud van gebeurlijke afwijkingen hierna vermeld.

Naast de gemeenschappelijke lasten voortvloeiend uit het

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.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Artikel 28 - 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 één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

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.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor de toekomstige eigenaars en hun rechthebbenden.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

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

Artikel 1 - Schilderen

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de balkons, ramen, leuning, de hall, trapzalen en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene

Vijftiende blad

register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder 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 syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel;

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

m) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten;

n) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit 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 24 - Aansprakelijkheid - delegatie

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

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

Artikel 25 - Bezoldiging

Aan de syndicus zal, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend, bepaald door de algemene vergadering volgens de barema's goedgekeurd door de erkende immobiliënkantoren.

Artikel 26 - Persoonlijk en tegenstrijdig belang

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

HOOFDSTUK 5 - ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 27 - Ontbinding

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

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding

reglement van mede-eigendom, de wet of de gebruiken, zullen nog als gemeenschappelijke lasten aanzien worden, te dragen door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun aandelen in de algemene gemeenschappelijke delen :

- de eventuele kosten voor het verbruik van de verwarming met het doel de bewoonbaarheid van het gebouw te bevorderen en de bescherming te verzekeren van sommige elementen van het gebouw, dit zelfs vóór de oplevering van de privatieve delen;

- de kosten van aansluiting, plaatsen en de abonnements voor de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en andere;

- de beheerskosten geboekt door de voorlopige syndicus.

7. Voorbehoud voor openbaar nut

Het kan gebeuren dat de promotor-bouwheer ten behoeve van bepaalde diensten van openbaar nut, ertoe verzocht wordt een strook grond of ruimte behorend tot de gemeenschappelijke delen af te staan en dit in het algemeen belang (bijvoorbeeld een bijkomende elektriciteitscabine).

In dit geval en om het even wanneer dit feit zich voordoet, zal de comparante sub 2 optreden als lasthebber van alle mede-eigenaars, ingevolge een onherroepelijke volmacht (onherroepelijk wegens zijn doel). De handtekening van deze comparante op de akte afstand of overdracht zal rechtsgeldig alle mede-eigenaars verbinden.

Bijgevolg en bij toepassing van dit voorbehoud zal de comparante sub 2 ertoe gemachtigd zijn eventueel een eigendomsrecht over te dragen, een erfdienstbaarheid te vestigen, in huur te geven, de statuten te wijzigen wat betreft de gemeenschappelijke delen, doorgangen, kwotiteiten enzovoort.

8. Voorbehoud van muurgemeenschappen

De comparante sub 2 behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die zij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt zij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor deze comparante niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal



Zevende blad

[Handwritten signature]

deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding kan worden gevraagd.

Tevens behoudt comparante sub 2 zich het recht voor eventueel een erfdiensbaerheid van doorgang toe te staan naar aanpalende erven waarvan zij al dan niet eigenaar is of zou worden, dit voor personen en voertuigen, ten kosteloze of ten bezwarende titel, op het niveau van en dienstig voor ondermeer ondergrondse en bovengrondse parkeergelegenheden en/of garages. Een en ander mits het heersend erf bijdraagt in de kosten voor onderhoud en herstelling van de gebruikte delen, en dit volgens de volgende breuk: in de teller het aantal entiteiten in het heersend erf dat er gebruik van maakt en in de noemer het totaal aantal parkeerplaatsen en/of garages.

9. Algemene opmerking

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

10. Erfdiensbaerheden

Door de juridische verdeling van het eigendom in private kavels, ontstaan er erfdiensbaerheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de comparante sub 2 en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaerheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Verder wordt er verwezen naar de mogelijkheid een erfdiensbaerheid te creëren naar aanpalende erven zoals hiervoor uiteengezet onder punt 8..

11. Volmacht door de toekomstige mede-eigenaars

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 reglement van orde en het register met de beslissingen 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 geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 23 - 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 bestemd 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 over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11 §1;

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) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit;

j) de syndicus geeft kennis bij gewone of aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het

Veertiende blad

zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Artikel 20 - 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 21 - 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 4 - SYNDICUS

Artikel 22 - Benoeming - beëindiging - bekendmaking

a) De eerste syndicus wordt benoemd in de statuten of in 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 syndici worden benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, 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.

Hij is herbenoembaar.

Huurders kunnen niet tot syndicus worden aangesteld.

De syndicus moet wonen in de gemeente waar het flatgebouw gelegen is tenzij het een beroepssyndicus is.

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 welbepaalde doeleinden.

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, angeplakt 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

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en daardoor meteen ook aanvaarding van de bedingen van deze statuten, volmacht aan de comparante sub 2 om :

1° alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien;

2° de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten;

3° alle wijzigende en/of aanvullende statuten te ondertekenen, daarin alle wijzigingen van de bijlagen, de constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen en/of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat nuttig of noodzakelijk zou blijken te zijn in het kader van de beoogde wijzigingen en/of aanvullingen, dit alles evenwel voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen niet raken. Dit onderdeel van de volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 1 - 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 bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen:

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;

- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen;

- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging



Achtste blad

[Handwritten signature and initials]

vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

Artikel 2 - Privatieve delen

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

b) Geen mede-eigenaar mag wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid en mits - in voorkomend geval - het bekomen van de nodige vergunningen.

c) 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 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 te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

Artikel 3 - 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 zal bezorgen van:

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering

vier vijfde 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 18 - Stemrecht en 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. Raadslieden van leden zijn niet toegelaten.

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 19 - 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

Dertiende blad

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 gewone brief, ten minste acht dagen voor de vergadering, op de door iedere mede-eigenaar in hun aankoopakte gekozen woonplaats, tenzij naderhand aan de syndicus schriftelijk een andere woonstkeuze gemeld werd.

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 15 - Bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, bijgestaan door twee bijzitters. Onder hen wordt een secretaris en stemopnemer aangeduid.

De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

Artikel 16 - 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 een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 17 - 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 vierde van de stemmen:

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

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

- 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

vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, 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 opeisbaar 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.

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 effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; 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 delen, de beheerskosten en de gebeurlijke 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, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Artikel 4 - Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen

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

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen



Negende blad

[Handwritten signature and scribbles]

van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

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

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

HOOFDSTUK 2 - VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 5 - Opsomming van de gemeenschappelijke lasten

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

b) Tot de gemeenschappelijke lasten behoren ondermeer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming en elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen.

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

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

f) Verzekeringspremies.

g) Worden echter steeds als gemeenschappelijke lasten beschouwd, de kosten voor :

- heropbouw

- afwatering en ondergrondse riolering

- het schilderen van de ramen (ondanks het feit dat ze privaatief zijn), dit teneinde de uniformiteit qua uitzicht, qua uitvoering en qua tijdstip van uitvoering te bewerkstelligen.

Artikel 6 - Verdeling van de lasten

Algemeen

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

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.

Bijzondere afwijkende verdeelsleutels

Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een bepaalde groep privaatieve kavels, dan zal de algemene

genomen aan de stemming 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 zijn 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 één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die tezelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE VERGADERING

Artikel 11 - Gewone en bijzondere algemene vergadering

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeen geroepen.

b) Te allen tijde kan een bijzondere 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 12 - Plaats van de vergadering

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

Artikel 13 - Lid van de algemene vergadering

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een blote 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 14 - 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 één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke

Twaaifde blad



comparante sub 2 voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug te rekenen vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering van het privaatief deel. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één 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, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten bij dezelfde maatschappij op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Artikel 10 - Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend.

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal 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 is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval 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 procent (5 %), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben

verdeelsleutel moeten worden aangepast door de teller en de noemer telkens samen te stellen uit het totaal aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van de bedoelde groep van privatieven.

1° De comparante sub 2 zal niet moeten tussenkomen in het aandeel van de niet-verkochte privatieven in de gemeenschappelijke kosten betreffende de lift, het beheer, het onderhoud, de reiniging, de verbruikslasten en dit tot het verlijden der notariële akte van verkoop. Deze uitzondering geldt evenwel slechts tot op het ogenblik dat de comparante sub 2 kwestieuze privatieven betreft, uitbaat of verhuurt. Het bezichtigen van deze privatieven met het oog op de verkoop of verhuring kan niet beschouwd worden als betrekken, uitbaten of verhuren, evenmin als het inrichten van een privaatief als modelappartement of verkoopsbureau van het bouwproject.

Comparante sub 2 zal wel moeten tussenkomen voor het aandeel in de verzekeringspremie tot het verlijden van de akte verkoop.

2° De eigenaars van de carports zullen niet moeten bijdragen in kosten die enkel betrekking hebben op het appartementsgebouw zelf en omgekeerd.

De kosten voor onderhoud en herstelling van de in- en uitrit/doorrit naar de carports en autostandplaats, de manoeuvreerruimte ertussen en de sectionale poort worden verdeeld onder alle carports en de autostandplaats, elk voor een gelijk deel. Het feit dat een gedeelte van de in- en uitrit ook dient om de inkom van het gebouw te bereiken doet hier geen afbreuk aan vermits dit geberuik niet intensief genoeg is om bijvoorbeeld noemenswaardige slijtage aan de in- en uitrit te veroorzaken.

3° De kosten van de gemeenschappelijke delen dienen te worden verdeeld onder de mede-eigenaars die er gebruik van maken of er nut van hebben.

Louter bij wijze van voorbeeld zal het appartement "A0" aldus niet moeten bijdragen in de kosten betreffende de lift en de traphall en trap.

4° De kosten betreffende de waterdichtheid van de terrassen zullen gedragen worden door alle mede-eigenaars van het gebouw, tenzij deze kosten het gevolg zijn van handelingen gesteld door de eigenaars (of gebruikers) van de appartementen, in welk geval zij deze kosten alleen zullen moeten dragen.

B. 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 zal ze tenminste acht dagen op voorhand ter



Tiende blad

[Handwritten signature]

beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging.

Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

Artikel 7 - Deelneming in de lasten

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

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

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

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Iedere mede-eigenaar zal, op verzoek van de syndicus, de voorschotten, afrekeningen en andere verschuldigde bedragen betalen.

De algemene vergadering der mede-eigenaars bepaalt de betalingstermijn, de nalatigheidintresten en de gebeurlijk verschuldigde boete en/of administratiekosten bij laattijdige betaling.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de forfaitaire schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, en gelijk is aan twintig procent (20 %) van het verschuldigde bedrag met een minimum van vijfhonderd euro (500 EUR), welk minimum gekoppeld is aan de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen, zelfde indexcijfer overeenstemmend met het indexcijfer van de maand waarin de eerste bewoners het flatgebouw betrekken, en aan te passen volgens het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de betaling, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

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

gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Tot aanvulling van de maatregelen hiervoor voorzien, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat de eigendom van de in gebreke gestelde mede-eigenaar, door de syndicus zal mogen bezwaard worden met een bewarend beslag op onroerend goed of zelfs verkocht worden bij onroerend beslag overeenkomstig de artikelen 1429 tot 1444 en de artikelen 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 8 - Ontvangsten

Indien er ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

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 9 - Verzekering

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

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld op aanvraag van de syndicus, door een deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars na het opvragen van meerdere prijsoffertes bij verschillende makelaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last.

Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de algemene gemeenschappelijke delen.

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

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de

Elfde blad

Handwritten signature and initials, possibly 'B' and 'E', written in dark ink.