

Basissakke 10 L. 447,70
Vest. cyfdekk 24 = 87
9.7.04 34
PROG 274,08

T
P2
B58

19 JULI 2004

75-T-1910712004-7029

C

Nr. 0649 Van 09/07/2004 16.148 6140/01 PB
Basisakte garagecomplex "DE GARAGES"
Eigendom van INAG nv

Het jaar tweeduizend vier;
Op negen juli;
Is voor mij, Meester Emmanuël BOES, notaris verblijvende te Lanaken

2 707-232

VERSCHEENEN :

"INAG" naamloze Vennootschap, gevestigd te 3630 Lanaken, Groenplaats 1 bus 3, ingeschreven in het handelsregister te Tongeren onder nummer 80.816 - R.P.R. 0452859940, btw-nummer 452.859.940; opgericht bij akte verleden voor notaris Lucien BARTHELIS te Kanne op negen juni negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zes juli daarna, onder nummer 940706-351.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Lucien BARTHELIS te Kanne op twintig december negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op negentien januari negentienhonderd vijfennegentig.

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij akte verleden voor notaris Lucien BARTHELIS te Kanne op negentwintig juni tweeduizend één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op achttien september daarna, onder nummer 20010918-6.

Hier vertegenwoordigd door:

- De Heer NIJSTEN Eric, wonende te Lanaken, Bessemerstraat 336;
 - Mevrouw LUTS Lutgard, wonende te Lanaken, Arkstraat 77;
- Handelende overeenkomstig de gecoördineerde statuten en in hoedanigheid van gedelegeerd bestuurders.
Benoemd bij bijzondere algemene vergadering gehouden op negen juni tweeduizend, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op acht mei tweeduizend één, onder nummer 20010508-148.
Hierna te noemen "de eigenaars van de grond", "de promotor" en/of "de bouwheer".

HOOFDSTUK 1. - VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De verschijnster verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE LANAKEN - EERSTE AFDELING

- 1) Perceel grond gelegen "Kerkveld", gekadastreerd sectie C deel van nummer 36/K, met een oppervlakte van zes are achtenveertig centiaren, zoals aangeduid onder lot 4 van het metingsplan van landmeter JANSSEN Patrick op tien december tweeduizend en drie, welk plan aan deze akte gehecht blijft om er samen mee overgeschreven te worden.
- 2) Perceel grond gelegen "Kerkveld", gekadastreerd sectie C deel van nummer 34/F, met een oppervlakte van acht are

u



vijfentachtig centiareen, zoals aangeduid onder lot 5 van voormeld metingsplan;

OORSPRONG VAN EIGENDOM

- Voormeld goed onder 1 hoort de vennootschap INAG toe ingevolge ruilingsakte verleden voor notaris Emmanuël BOES te Lanaken op zesentwintig april tweeduizend, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op achttien mei tweeduizend, onder nummer 075-T-18/05/2000-4810, om het geruild te hebben met de Heer GOYEN Mathieu en de Heer WELKENHUYZEN Leonard. Dezen waren er eigenaars van ingevolge de nalatenschap van hun moeder, Mevrouw WIJNANTS Joanna Marie testamentloos overleden op éénentwintig februari negentienhonderd éénennegentig. Mevrouw WIJNANTS Joanna Marie was er eigenares van:
 - deels ingevolge akte van afstand-overname verleden voor notaris Albert BOES te Lanaken op achtentwintig februari negentienhonderd vierenzestig;
 - deels ingevolge de nalatenschap van Mevrouw WIJNANTS Ida, overleden op tweeëntwintig oktober negentienhonderd achtentwintig.
- Voormeld goed onder 2 hoort de vennootschap INAG toe ingevolge ruilingsakte verleden voor notaris Lucien BARTHELIS te Kanne met tussenkomst van notaris Emmanuël BOES te Lanaken op twee april negentienhonderd negenennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op drieëntwintig april negentienhonderd negenennegentig, deel 6128 nummer 13, om het geruild te hebben met de vennootschap RNT te Lanaken. Deze vennootschap was er eigenares van ingevolge inbreng bij de oprichtingsakte verleden voor notaris Emmanuël BOES te Lanaken op twintig januari negentienhonderd drieënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op twee februari daarna, deel 4495 nummer 11, om ingebracht te zijn door de huwelijksgemeenschap Roger Mathieu NIJSTHOVEN-THEUNISSEN Helena Hubertina te Lanaken. De huwelijksgemeenschap NIJSTHOVEN-THEUNISSEN was er eigenares van ingevolge openbare aankoop gehouden voor notaris Lucien BARTHELIS te Kanne op twee december negentienhonderd zevenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op tweeëntwintig december daarna, deel 1619 nummer 19, om het aangekocht te hebben van de Heer VANDENBOSCH Joannes Baptista en de Heer VANDENBOSCH Raymond André Catharina.

Dezen waren er eigenaars van ingevolge de nalatenschap van de Heer VANDENBOSCH Petrus Alfons overleden op veertien januari negentienhonderd zevenenzeventig.

Deze was er eigenaar van:

- deels ingevolge de nalatenschap van Mevrouw JANSSEN Irene, overleden op vierentwintig maart negentienhonderd achtenveertig;
- deels ingevolge openbare toewijzing gehouden voor notaris DELWAIDE te Rekem Op vijfentwintig april negentienhonderd veertig;
- deels ingevolge aankoopakte verleden voor notaris Albert BOES te Lanaken op achttien oktober negentienhonderd tweeënvijftig.

HOOFDSTUK 2 - VESTIGING MEDE-EIGENDOM.

De verschijnster heeft mij, notaris verzocht akte te verlenen van haar wil de grond en het op te richten gebouwen die de naam "**DE GARAGES**" zullen dragen, te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek (Wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig), herzien en aangevuld door artikel 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de gedwongen mede-eigendom.

Daaruit volgt dat het gebouw opgesplitst wordt in afzonderlijke eigendommen, die telkens bestaan uit:

- a) een privaatief deel;
- b) een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

STATUTEN

Na deze uiteenzetting heeft de verschijnster, mij notaris verzocht authentieke akte te verlijden van de statuten van het betrokken eigendom, en die de basisakte en het reglement van mede-eigendom omvatten, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek.

DEEL I.- BASISAKTE

VERDELING IN KAVELS

En onmiddellijk verklaart de verschijnster de verdeling van het complex te doen als volgt :

Zoals aangeduid op de plans van:

- 1) blad 1: achtergevel blok 3 en 4, doorsnede blok 3, zijgevel blok 3, zijgevel blok 4, zijgevel blok 2 links, zijgevel blok 1 rechts, voorgevel blok 3, zijgevel blok 1 links, zijgevel rechts blok 2, doorsnede blok 1 en 2, voorgevel en achtergevel blok 4, voorgevel blok 2, grondplan blok 3; voorgevel blok 1, grondplan blok 1, grondplan blok 4, grondplan blok 2.
- 2) blad 2: inplanting;

Alle plannen opgesteld door architect Matty ENGELEN te Lanaken, juni tweeduizend drie, gezien door de gemeente Lanaken op twee juni tweeduizend vier.

Volgens de plannen die aan deze akte zullen gehecht worden, zal het complex bestaan uit :

- blok 1: zeven garages;
 - blok 2: acht garages;
 - blok 3: vijf garages;
 - blok 4: twaalf garages:
- totaal: tweeëndertig garages.

Voormelde plannen en de aangehechte stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemeente Lanaken op twee juni tweeduizend vier worden, na door de verschijnster en mij notaris geparafeerd en getekend, samen met deze basisakte ter overschrijving aangeboden op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren.

PRIVATIEVE GEDEELTEN

A. Principe :

De delen van de gebouwen die het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van één eigenaar, maken het voorwerp uit van privaatief eigendomsrecht.

B. Privaatief eigendom :

Volgende delen zijn, ondermeer, voorwerp van privaatief eigendomsrecht :

1. Algemeen :

- De vloerbekledingen met hun ondervloer.
- De muurbekledingen en zolderingen met hun versieringen.
- De toegangsdeuren van elke kavel.
- De elektrische toestellen evenals de elektrische leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn.
- De installatie van poortopener, evenals de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn.

2. Aanhorigheden die zich buiten de kavels bevinden maar er uitsluitend ten dienste van zijn, zoals :

- De installatie van poortopener.
- De kanalisaties voor de schouwen en verluuchtungskanalen voor zover ze uitsluitend voor privaatief gebruik bestemd zijn.
- De leidingen voor elektriciteit.

Dit alles met uitzondering van de elementen hiervan die tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

3. Binnenmuren :

De binnenmuren en binnenafsluitingen - behalve de steunmuren, palen en betonbalken - die twee privaatieve kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels.

C. Ligging en beschrijving :

De ligging en de beschrijving van de privaatieve gedeelten zijn als volgt :

A. Gemeenschappelijk (ondermeer) :

Bijzondere gemeenschap I :

Gemeenschappen Blok 1; Gemeenschappen Blok 2; rijweg zich op lot 4 bevindend.

Bijzondere gemeenschap II :

Gemeenschappen Blok 3; Gemeenschappen Blok 4; rijweg zich op lot 5 bevindend.

B. Privatief :

Blok 1:

- Garage gemerkt "1" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "2" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "3+4" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "5" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "6" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "7" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "8" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;

Blok 2:

- Garage gemerkt "9" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "10" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "11" afgebeeld op plan en omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met poort;

- Garage gemerkt "12" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "13" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "14" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "15" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "16" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;

Blok 3

- Garage gemerkt "17" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "18" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "19" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "20" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "21" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;

Blok 4:

- Garage gemerkt "22" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "23" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "24" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "25" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "26" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;

- Garage gemerkt "27" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "28" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "29" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "30" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "31" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "32" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;
- Garage gemerkt "33" afgebeeld op plan en omvat-
tende in privatieve en uitsluitende eigendom : de
garage zelf met poort;

GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Benevens de privatieve en uitsluitende eigendom van de ver-
trekken die de privatieve gedeelten samenstellen, is aan
iedere kavel nog een aantal aandelen in de gemeenschappe-
lijke gedeelten verbonden.

A. Principe

De grond en de delen van de constructies die bestemd
zijn of dienen voor al de kavels of voor enkele ervan
zijn gemeenschappelijk.

B. Mede-eigendom - gemeenschappelijke gedeelten

Voor de beschrijving van de in mede-eigendom en
gedwongen onverdeeldheid behorende goederen wordt
verwezen naar artikel 6 van het reglement van mede-
eigendom.

C. Onderverdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond:

Blok 1

Garage 1:	tweehonderd	zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;		
Garage 2:	tweehonderd	zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;		
Garage 3+4:	zeshonderd	zesentwintig	626 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;		
Garage 5:	vierhonderd en tien	eenheden	410 eenheden
	in grond en gebouw;		
Garage 6:	vierhonderd en tien	eenheden	410 eenheden
	in grond en gebouw;		

Garage 7:	driehonderd vijftientig	385 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 8:	driehonderd vijftientig	277 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Blok 2		
Garage 9:	tweehonderd vijftientig	279 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 10:	tweehonderd vijftientig	279 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 11:	driehonderd vijftientig	385 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 12:	driehonderd vijftientig	385 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 13:	driehonderd vijftientig	385 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 14:	driehonderd vijftientig	385 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 15:	driehonderd vijftientig	385 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 16:	driehonderd vijftientig	385 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Blok 3		
Garage 17:	tweehonderd zestig eenheden	260 eenheden
	in grond en gebouw;	
Garage 18:	tweehonderd zestig eenheden	260 eenheden
	in grond en gebouw;	
Garage 19:	tweehonderd zestig eenheden	260 eenheden
	in grond en gebouw;	
Garage 20:	tweehonderd zestig eenheden	260 eenheden
	in grond en gebouw;	
Garage 21:	tweehonderd zestig eenheden	260 eenheden
	in grond en gebouw;	
Blok 4		
Garage 22:	tweehonderd zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 23:	tweehonderd zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 24:	tweehonderd zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 25:	tweehonderd zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 26:	tweehonderd zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 27:	tweehonderd zestig eenheden	260 eenheden
	in grond en gebouw;	
Garage 28:	tweehonderd zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	
Garage 29:	tweehonderd zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;	

Garage 30:	tweehonderd	zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;		
Garage 31:	tweehonderd	zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;		
Garage 32:	tweehonderd	zevenenzestig	267 eenheden
	eenheden in grond en gebouw;		
Garage 33:	tweehonderd	zestig	260 eenheden
	in grond en gebouw;		
Totaal:	tienduizend aandelen		10000 aandelen

WIJZIGING AAN DE PLANNEN

De hierboven ontlede plannen zullen de nodige wijzigingen kunnen ondergaan :

1. om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en de Openbare of Private Besturen, namelijk van de water-, gas- en electriciteitsmaatschappijen;
2. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
3. om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;
4. om de hierna toegestane wijzigingen te verwezenlijken.

Het is altijd toegelaten :

- a. Twee of meer kavels van het gebouw tot één enkele te verenigen.
- b. Twee of meer kavels van het gebouw die zich op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen en door een private binnentrap verbonden zijnde.

In deze gevallen zullen de kwotiteiten toegekend aan de verenigde privatieve kavels opgeteld worden.

- c. De binnenverdeling van de kavels te wijzigen.
- d. Na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

Maar al deze wijzigingen zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of bij gebreke, door een architect aangenomen door de algemene vergadering.

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

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de vereniging der mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemene delen, hetzij voor de privatieve delen, en

hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

Op elk niveau zullen er nooit meer privatieve elementen mogen zijn, dan deze die thans voorzien zijn.

De verschijnster heeft het recht, tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke technische installaties.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is, mag de verschijnster steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-opgeleverde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

Iedere splitsing of samenvoeging moet worden vastgesteld bij notariële akte.

BESCHRIJVINGEN VAN DE PLANNEN

De beschrijvingen hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten allen tijde door de bouwheer gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw, noch aan het algemeen belang van de vereniging der mede-eigenaars of aan de gemaakte afspraken met de kopers.

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

Ingeval van uitvoering van wijzigingen, waarvan hiervoren sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterde akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

De maten op het plan aangeduid zijn vastgesteld van metselwerk tot metselwerk; ze worden slechts gegeven ten titel van inlichting; een afwijking van vijf percent per lokaal is toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

Indien het verschil vijf procent overtreft, zal dit nooit aanleiding geven tot verbreking van het contract. Indien het tien procent overtreft, zal een vergoeding dienen betaald te worden, berekend op basis van het verschil bestaande tussen de werkelijke toestand en de afwijking van vijf percent per lokaal.

De bouwheer behoudt eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

De wijzigingen in materialen, eventuele bouwconstructie, gebeurt steeds in overleg met de bouwheer, doch in ieder geval

onder toezicht van en mits goedkeuring door de architect en de ingenieur.

De bouwwerken zullen uitgevoerd worden volgens het lastenboek waarvan één door de partijen getekend en gekorttekend exemplaar aan deze akte zal gehecht blijven (zonder over te schrijven), teneinde er integrerend deel van uit te maken, maar onder voorbehoud, voor de verschijnende bouwheer, aan dit lastenkohier de hierboven voorziene wijzigingen aan te brengen.

OPLEVERING

De oplevering zal geschieden als volgt :

A. De privatieve delen.

De voorlopige en definitieve oplevering van het aangekochte goed dient op tegenspraak tussen de promotor en de koper te worden uitgevoerd in aanwezigheid van de architect van het gebouw of desgewenst van een door de koper op zijn kosten aangestelde architect.

De voorlopige oplevering houdt de aanvaarding van de werken in.

Bij de voorlopige oplevering van het privaatief gaat het risico naar de bepalingen voorzien bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek over op de koper.

De definitieve oplevering geschiedt na verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering voor zover er reeds werd overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemene delen die toelaten de normale bewoonbaarheid van het gebouw door zijn bewoners te verzekeren.

De bewoning of ingebruikname van het privaatief wordt, behoudens tegenbewijs, aanzien als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Wordt aanzien als ingebruikname : het ophalen van de sleutels, het aanbrengen van meubels, het uitvoeren van decoratiewerken.

De koper wordt geacht de voorlopige of definitieve oplevering van het privaatief, al naar het geval, te aanvaarden indien zij de schriftelijke vraag van de verkoper om tot de oplevering over te gaan zonder gevolg laten en indien hij nalaten binnen de vijftien dagen nadat hij door de verkoper bij aangetekend schrijven werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering te verschijnen.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige of definitieve oplevering moet bij een ter post aangetekend schrijven en met redenen omkleed aan de verkoper worden gericht voor de afloop van de termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag ertoe over te gaan.

B. De gemene delen.

De voorlopige oplevering van de gemene delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor, de architect en de syndicus, handelend als volmachtdrager van de mede-eigenaars. Voor zoveel als nodig verleent de koper reeds volmacht aan de syndicus van het gebouw teneinde hem te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen.

Mocht de syndicus de verkoper zijn, zal de syndicus zich dienen te onthouden. De algemene vergadering der mede-eigenaars zal dan een bijzondere mandataris aanstellen.

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemene delen zal plaats hebben vijftien dagen na de uitnodiging door de promotor, per aangetekend schrijven aan de syndicus.

Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de gemene delen zoals hierboven vermeld, zal alle mede-eigenaars verbinden.

Het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de gemene delen zal eveneens de termijn vermelden nodig voor de uitvoering van de werken die voortvloeien uit de opmerkingen.

De definitieve oplevering van de gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal ten minste één jaar na de voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure gebeuren.

VERBOD TOT VERVREEMDEN EN HYPOTHEKEREN.

Voor de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten en lasten niet zijn betaald, zal de koper de gekochte goederen niet mogen vervreemden of verpanden, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de promotor.

Indien de koper voorschreven goederen wenst te hypothekeren dient de kredietinstelling er zich toe te verbinden de gelden voortkomende van de lening bij voorrang aan te wenden tot de betaling van het saldo van de koopsom.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoping en bij niet-naleving ervan door de koper, zal de verkoper-promotor de ontbinding van de verkoop kunnen vragen, onafgezien zijn recht op schadevergoeding en intresten.

ALGEMENE OPMERKING

Onderhavige basisakte vormt een geheel met zijn aanhangsels; zij dient voor de vaststelling van de rechten en verplichtingen van de toekomstige leden van de vennootschap van mede-eigenaars. Zij is verplichtend voor hen en voor al diegenen die in de toekomst op het gebouw of een welkdanig

deel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten en verplicht hen, en verplicht eveneens solidair en onverdeelbaar hun erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel; bijgevolg zullen alle akten van overdracht van eigendom, van genot of andere, de vermelding dragen dat de nieuwe rechthebbenden er een volledige kennis van hebben en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn, in al de rechten en verplichtingen die er uit voortspruiten, ter volledige ontlasting van de comparanten.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Vermits deze basisakte de juridische verdeling in kavels van de op te richten gebouwen verwezenlijkt, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de verschillende kavels die voortspruiten uit de aard en de indeling van de gebouwen zelf, ze vinden hun oorsprong in de bestemming des huisvaders zoals bepaald in artikels 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, en in de plans aan onderhavige akte gehecht.

Dit geldt ondermeer:

- 1) voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- 2) voor de gemeenschappelijke aflopen van water, aera's, riolen en andere gemeenschappelijke nutsvoorzieningen;
- 3) voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschappelijke delen en die niet privaatief zijn;
- 4) voor de leidingen van alle aard zoals voor water, elektriciteit of andere, luchtkokers en schouwen, evenals voor het onderhoud ervan;
- 5) en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden die bestaan tussen de privaatieve gedeelten onderling, of tussen privaatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten, en die voortvloeien uit de plannen van de constructie, of zelfs uit het gebruik van de privaatieve gedeelten of van de gemeenschappelijke gedeelten.

SPECIFIEKE ERFDIENSTBAARHEID

1. De verschijnster verklaart bovendien op te richten, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid, hetzij als voordeel hetzij als last, van ieder en elk der privaatieve eigendommen waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang van alle leidingen, buizen en schoorstenen nodig tot de afwerking van de boven- en onderlokalen.
2. In afwachting van de overdracht van loten 2 en 3 aan de gemeente Lanaken, om aangesloten te worden bij het

openbaar domein, verleent de verschijnster een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de eigenaars/gebruikers van alle rechtstreeks of onrechtstreeks aangesloten kavels, evenals de kavels in Residentie "Euresidence" gelegen aan het Europaplein.

3. De verschijnster verleent een erfdienstbaarheid van doorgang over lot 6 ten voordele van eigenaars/gebruikers van de kavels op lot 5 en in Residentie "Euresidence" gelegen aan het Europaplein. De eigenaars/gebruikers van de kavels in lot 5 zullen instaan voor het onderhoud en herstelling van de wegenis over lot 6.
4. De verschijnster verleent een erfdienstbaarheid van doorgang over lot 5 ten voordele van de eigenaars/gebruikers van de kavels in Residentie "Euresidence" gelegen aan het Europaplein.
5. De verschijnster verleent een erfdienstbaarheid van doorgang over lot 5 ten voordele van de eigenaars van de gronden welke palen aan lot 6. Let wel, zij bekomen geen erfdienstbaarheid over lot 6. Hierover zal bij afzonderlijke akte machtiging verleend worden. Deze eigenaars zullen mee bijdragen in de kosten van de wegenis over lot 5 en dit volgens de verhouding:

Al deze erfdienstbaarheid onder 2 tot en met 5 zijn beperkt voor voetgangers, tweewielers, auto's, lichte bestelwagens, verhuis- en urgentiewagens.

6. In de basisakte verleden voor notaris Lucien BARTHELIS te Kanne met tussenkomst van notaris Emmanuël BOES te Lanaken op twee april negentienhonderd negenennegentig werd volgende erfdienstbaarheid opgenomen:

- *Er wordt ten titel van erfdienstbaarheid een recht van doorgang gevestigd voor voetgangers en voertuigen, in voordeel van eigenaars, huurders en/of gebruikers van garages en de parkings om, via de daarvoor voorziene doorrit, de garages en de parkeerruimte gelegen achter het gebouw te bereiken.*
- *De naamloze vennootschap INAG, een nieuwe doorgang voorzien om de ondergrondse garages te kunnen bereiken, dit vanaf de spoorwegstraat via het perceel met nummers 36/B en 36/D, en zoals aangegeven in gele kleur op bijgevoegd plan, en vanaf de realisatie van het bijzonder plan van aanleg, op de wijze zoals dit bijzonder plan van aanleg heeft voorzien.*

7. In de basisakte verleden voor notaris Emmanuël BOES te Lanaken op zesentwintig april tweeduizend en één, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Tongeren op tweeëntwintig mei tweeduizend één, onder nummer 075-T-22/05/2001-04811 werd volgende erfdienstbaarheid opgenomen:

De comparanten verlenen een erfdienstbaarheid van doorgang in het voordeel van:

- eigenaars/gebruikers en toeleveranciers van kavels in Residentie "Euresidence" gelegen aan het Europaplein;
- eigenaars/gebruikers van de nog op te richten garages op percelen 36/C en 36/D, zoals aangeduid onder loten 2 en 4 van voormeld metingsplan van landmeterskantoor BOGAERTS Th. en K. bvba en perceel 34/F;

Deze erfdienstbaarheid is beperkt voor voetgangers, tweewielers, auto's, lichte bestelwagens, verhuis- en urgentiewagens en uitzonderlijk voor vrachtwagens en machines nodig voor de oprichting van de voormelde garage. Deze erfdienstbaarheid wordt verleend over een perceel grond gelegen sectie C nummer 36/C (lot 1) met een breedte van vier meter vanaf de rechter perceelgrens met perceel 37/C en over de volledige diepte. De ligging van deze erfdienstbaarheid is aangeduid in rose op het inplantingsplan van de tuinen en autostandplaatsen.

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor een beperkte duur, namelijk tot datum van voorlopige oplevering van een nieuwe in te richten erfdienstbaarheid van doorgang over de percelen 37/C, 38/B, 35/B, 35/C, thans eigendom van de familie VRANKEN-COENEGRACHTS.

8. In de verkoopakte verleden voor notaris Joel VANGRONSVELD te Eigenbilzen op zes november tweeduizend en drie, tussen Mevrouw COENEGRACHTS Marie Josée en de vennootschap INAG, werden volgende bijzondere voorwaarden opgenomen:

1. De koper verbindt zich ertoe een nieuwe omheining met toegangshekken (groene draadafsluiting type Beckaert of gelijkwaardige met een hoogte van 2 meter) te plaatsen langs beiden zijden van de op lot 1, 2 en 3 van voornoemde opmetingsplan nieuw aan te leggen weg, over de volledige lengte en op de scheidingslijn van de eigendom van de verkoper, op kosten van de koper bij deze.

Zolang de omheining niet is geplaatst, dient de koper ervoor te zorgen dat de percelen, eigendom van de verkoper, afgesloten zijn via een werfafsluiting. Na uitvoering van de grondwerkzaamheden verbindt de koper zich ertoe onmiddellijk de omheining te plaatsen.

Aan de linker- en rechterkant van de aan te leggen weg (gezien vanuit Europaplein richting binnengebied) wordt een poort voorzien op de plaats aangeduid door de verkoper. Aan de rechterzijde (gezien vanuit Europaplein richting binnengebied) wordt een poort voorzien op de plaats aangeduid door de verkoper. Aan de rechterzijde (gezien vanuit Europaplein richting

binnengebied) wordt een poort voorzien die de doorgang toelaat van een landbouwvoertuig.

De voorlopige oplevering (volgens de modaliteiten bepaald door de gemeente) van de aan te leggen weg en infrastructuur dient ten laatste plaatsgevonden te hebben op éénendertig december tweeduizend vier.

De koper verbindt zich er toe de bestaande taxushaag aan de linkerzijde van de weg te laten staan. Indien dit praktisch onmogelijk is, verbindt zij zich er toe een nieuwe taxushaag (de grootte van de plantjes bedragen zestig à tachtig centimeter op het ogenblik van het aanplanten) en groenaanplanting aan te leggen aan de linkerkant van de weg (gezien vanuit Europaplein richting binnengebied) en over de volledige lengte van de scheidingslijn, achter de omheining, op de eigendom van de verkoper, en dit op kosten van de koper.

Aan de rechterzijde van de weg (gezien vanaf het begin van de insteekweg richting binnengebied) verbindt de koper zich ertoe een beukenhaag (de grootte van de plantjes bedragen zestig à tachtig centimeter op het ogenblik van het planten) te plaatsen achter de omheining, op de eigendom van de verkoper, en dit op kosten van de koper. De haag/groenaanplanting dienen ten laatste bij de voorlopige oplevering van de werkzaamheden geplaatst te zijn.

2. De af te graven teelaarde op lot 1 en lot 2 blijft, INDIEN de verkoper dat wenst, haar eigendom, en deze teelaarde dient desgevallend afgevoerd te worden door de aannemer van de wegeniswerken naar een door haar aan te duiden plaats binnen redelijke afstand van de werf. De koper verbindt zich ertoe deze voorwaarde op te nemen in het lastenboek van de aanbesteding.
3. Tot waarborg van de uitvoering en voltooiing van de wegenis en infrastructuur op lot 1, 2 en 3 van voormeld opmetingsplan binnen de in het lastenboek voorziene termijn zal de koper bij deze, NV Inag, of de door haar aangestelde aannemer, binnen de maand te rekenen vanaf heden een bankgarantie op eerste verzoek" aan de gemeente neerleggen voor een bedrag gelijk aan de prijs vermeld in de aanvaarde offerte van aanneming.

Het bewijs van deze bankgarantie wordt op eerste verzoek aan Mevrouw Coenegrachts Marie Josée, verkoper bij deze, afgeleverd. Deze bankgarantie zal vrijgegeven worden bij de definitieve oplevering van de wegenis.

Het plaatsen van de hagen en de omheining zoals hiervoor omschreven zal worden opgenomen in voornoemd lastenboek, zodat de bankgarantie indien nodig kan aangesproken worden bij eventuele niet-uitvoering.

4. De koper verklaart dat de verkoper en haar eventuele rechtsopvolgers de weg reeds mogen gebruiken ongeacht de voorlopige respectievelijk definitieve oplevering van de nieuw aan te leggen weg op lot 1, 2 en 3 van voornoemd opmetingsplan, doch zonder de verkoper te storen in de uitvoering van de werken (aanleg weg en infrastructuur).
5. Er dient een afpaling te gebeuren door landmeter P. Janssen te Maasmechelen.
Slechts na deze afpaling en de schriftelijke goedkeuring ervan door de verkoper kunnen de werken aanvatten en kan de omheining geplaatst worden.
6. De koper bij deze verbindt zich ertoe lot 2 en 3, bestemd volgens het BPA "Lanaken Centrum" voor wegenis, samen met de daarop aangelegde wegenis en infrastructuur, gratis en om niet over te dragen aan het gemeentebestuur voor inlijving bij openbaar domein, en dit van zodra de definitieve oplevering van de wegeniswerken is gebeurd. De koper geeft bij deze reeds volmacht aan Mevrouw Vranken Ann, licentiaat in het notariaat, Jan Rosierlaan 40 te Lanaken, teneinde de akte van afstand aan de gemeente Lanaken te ondertekenen.

MILIEU - BODEMSANERING

De verschijnster verklaart en waarborgt dat, voor zover haar bekend, op het bij deze aangehaalde goed geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, 1 van het bodemsaneringsdecreet.

De verschijnster brengt hierbij alle toekomstige eigenaars op de hoogte van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd op dertien oktober tweeduizend drie en luidende:

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

Opmerking:

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

De verschijnster verklaart met betrekking tot het hierbij aangehaalde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

DEEL II. - ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

- Sectie 1 : Melding van de wet.
- Sectie 2 : Vereniging van mede-eigenaars.
- Sectie 3 : Rechtsvorderingen - Openbaarheid. Tegenstelbaarheid.
- Sectie 4 : Ontbinding van de vereniging.

HOOFDSTUK II : STATUUT VAN HET GEBOUW

- Sectie 1 : Onverdeelde mede-eigendom. Privatieve eigendom of kavel.
- Sectie 2 : Beheer van het gebouw.
- Sectie 3 : Verschillende meerderheden.
- Sectie 4 : Syndicus.
- Sectie 5 : Eigendomsoverdracht.
- Sectie 6 : Vergaderingen.
- Sectie 7 : Verdeling van de lasten - Ontvangsten. Onderhoud en herstellingen.
- Sectie 8 : Verzekering en heropbouw.
- Sectie 9 : Algemene schikking.
- Sectie 10: Bestemming van de kavels.

HOOFDSTUK I : ALGEMENE UITEENZETTING

SECTIE 1 : MELDING VAN DE WET

Artikel 1.

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien door artikel 577 bis, ingevoegd bij de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, gewijzigd en aangevuld door artikels 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ingevolge de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig wordt het hiernavolgende statuut van het gebouw vastgesteld, regelende alles wat betreft de rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beschikkingen en erfdiensbaarheden welke eruit kunnen volgen, worden als reëel statuut opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zo de tegenwoordige als toekomstige; zij zijn dientengevolge onveranderlijk tenzij akkoord tussen de geheelheid van de mede-eigenaars die de rechtspersoonlijkheid van vereniging van mede-eigenaars verkrijgt vanaf het ogenblik dat er een overdracht of de toekenning van één kavel geschied is en dat

de basisakte samen met huidig reglement ter overschrijving ten kantore der hypotheeken zijn neergelegd.

SECTIE 2: VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De vereniging draagt de naam "**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE GARAGES**", met zetel in het gebouw.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meer kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal eenheden, die samen de vereniging van de mede-eigenaars uitmaakt.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan ten kantore van hypotheeken van de ligging van het goed.

Artikel 2.

Er wordt bovendien om te gelden tussen de partijen en hun rechthebbenden ten gelijk welke titel, een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van het onroerend goed en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, welk reglement tot het reëel statuut behoort en kan gewijzigd worden in de erin aangegeven voorwaarden.

Deze wijzigingen zijn niet aan overschrijving onderworpen maar moeten voor diegenen die van het recht van eigendom of van genot van een gedeelte van het gebouw of kavel afstand doen aan hun afstandhouder worden opgelegd.

SECTIE 3 : RECHTSVORDERINGEN - OPENBAARHEID - TEGENSTELBAARHEID EN OVERDRACHT

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

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

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

Deze vordering moet worden ingesteld binnen drie maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen. De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald

828-160X

voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.
Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.
5. Vanaf het instellen van één van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.
6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:
 - de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten 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 deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.
7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissingen neemt.

Tegenstelbaarheid

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

SECTIE 4 : ONTBINDING VAN DE VERENIGING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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.

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

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

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars-aandeelhouders de wijze van vereffening en wijst zij 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.

Artikelen 57, 186, 194 en 195 van het wetboek van vennootschappen (wet van zeven mei negentienhonderd negenennegentig) zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

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

Deze akte zal omvatten :

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.
3. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving door de wet.

HOOFDSTUK 2 : STATUUT VAN HET GEBOUW

SECTIE 1 : ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM - PRIVATIEVE EIGENDOM OF KAVEL

Artikel 3.

Het gebouw bevat privatieve delen, ook kavels genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende en persoonlijke eigendom zal hebben, en gemene delen, waarvan het bestuur toebehoort aan de vereniging der mede-eigenaars.

Artikel 4.

De privatieve delen vertegenwoordigden de kavels. De gemene delen zijn verdeeld in aandelen toegekend aan de kavels, in verhouding tot de waarde, het nut en de oppervlakte van ieder privaat geheel afgerond om de berekeningswijze te vergemakkelijken.

Artikel 5.

De aandelen toebedeeld aan iedere kavel zijn vastgesteld zoals aangeduid in de basisakte.

Er wordt hier formeel bedongen dat, wat ook de latere wijzigingen aan de respectievelijke waarde van de kavels wezen, inzonderheid tengevolge van vorderingen of ombouwingen die zouden gedaan worden in om het even welk gedeelte van het gebouw of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de ventilatie der kavels zoals ze hierboven is vastgesteld, niet kan gewijzigd worden.

Artikel 6.

De gemene delen van het gebouw, ook aandeel genoemd, bevatten namelijk :

De grond, de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enz.), de buitengevels, de muren welke de privatieve delen omringen, de verluchtungsleidingen, rookkanalen, met de af- en aanvoerleidingen van water, elektriciteit, de riolen, de afvoerbuizen, de gemeenschappelijke gangen en overlopen, uitzicht toegangspoort van elke garage, de elektrische installatie van de gemene delen, de dakbedekkingen met de waterafvoerbuizen, de toegangswegen en ingangen, en in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privaat lokaal of welke gemeen zijn ingevolge de wetten van acht juli negentienhonderd vierentwintig en dertig juni negentienhonderd vierennegentig of ingevolge de gebruiken. Deze aandelen mogen niet vervreemd worden noch bezwaard worden met reële rechten of in beslag genomen worden dan samen met de kavel waarvan ze een accessorium zijn en dan nog slechts voor het erbij horende gedeelte. De hypotheek en ieder reël recht gevestigd op een privatieve kavel bewaart rechtens het gedeelte der aandelen dat er als onafscheidbare bijhorigheid van afhangt.

Artikel 7.

Elke private kavel omvat de samenstellende delen van het privaat lokaal met uitzondering van de gemene delen, en namelijk de vloer, waarop men gaat, met hun steun, de inwendige scheidingswanden die geen steunmuren zijn, de poort behoudens uitzicht, de gemeenheden van de tussenwanden de scheiding vormende tussen de privatieve lokalen en leuning, de inwendige versiering van de privatieve kavels, kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles

wat zich buiten de privatieve delen bevindt, maar tot hun uitsluitend gebruik dient (bijvoorbeeld, de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, elektriciteit, enz.).

Ieder der eigenaars heeft het recht van zijn privatieve lokalen (kavels) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Eenieder mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve lokalen (kavels) wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn, voor de gemene lokalen der andere eigenaars.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemene zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten, behoudens en overeenkomstig de beschikkingen van het hiernavolgende artikel.

Artikel 8.

De wijzigingswerken aan de gemene delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de vereniging van de mede-eigenaars, met een meerderheid overeenkomstig de wettelijke bepalingen en onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw, of een architect aangeduid door de vereniging van de mede-eigenaars. De honoraria uit dien hoofde aan deze laatste verschuldigd, zullen ten laste van de eigenaar van de kavel die de werken laat uitvoeren, zijn.

Artikel 9.

Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privatieve zaken gaat, mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering beslissend, zoals hierna bepaald. Dit is het geval namelijk voor de poorten der kavels en voor om het even welke andere delen van het gebouw die van buiten uit zichtbaar zijn en dit zelfs voor wat het schilderwerk betreft.

SECTIE 2 : BESTUUR VAN HET GEBOUW - DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 10.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De algemene vergadering kan bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars, die ten minste een vijfde van de bestaande aandelen bezitten.

Behoudens strengere bepalingen in huidig reglement, hierna, beraadslaagt de algemene vergadering alleen maar rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldend kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.

Iedere aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aantal aandelen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld.

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde aandeelhouders genomen, tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

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

SECTIE 3 : VERSCHILLENDE MEERDERHEDEN

De algemene vergadering beslist :

1. Bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen :
 - a) Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
 - b) Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.



- c) 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.
2. Bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen :
- a) Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
 - b) Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed.
 - c) Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
 - d) Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
 - e) Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigd onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.

Er worden met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

SECTIE 4 : SYNDICUS

De algemene vergadering van de vereniging van aandeelhouders zal beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars. Hij is gelast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

Onmiddellijk wordt hier overgegaan tot de benoeming van de waarnemende syndicus te weten : INAG nv te Lanaken.

Deze benoeming geldt tot aan de eerste algemene vergadering. De syndicus zal zijn ambt aanvaarden bij de ondertekening van een bijzondere overeenkomst.

De syndicus wordt daarna benoemd door de eerste algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

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

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het huishoudelijk reglement en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, is de syndicus gehouden :

1. De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2. De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10, §3 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.
4. Alle bezwarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen.
5. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren.
6. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
7. De lijst van de schulden, de kosten van de 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, over te leggen binnen vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.

De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.

De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hier voren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.

Hij legt driemaandelijks aan ieder eigenaar zijn bijzondere rekeningen voor.

Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie wordt hierna bepaald in een speciaal voorzien artikel omtrent het "WERKKAPITAAL". Tevens voorziet de akte in de oprichting van een "RESERVEKAPITAAL". De bijdrage tot het reservekapitaal zal door de eerste algemene vergadering bepaald worden. De

voorzieningen en de werking van beide kapitalen wordt hierna geregeld.

De syndicus heeft het recht van de eigenaars van de kavels de betaling van de beide kapitalen te eisen.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden, vervolgingen en benaarstigingen van de syndicus, in naam van de vereniging van de mede-eigenaars; de syndicus heeft te dien einde een contractuele en onherroepelijke volmacht.

De sommen door de in gebreke blijvende verschuldigd, zullen intresten opbrengen in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke rentevoet, verhoogd met twee percent 's jaars.

De opeisbaarheid neemt een aanvang acht dagen na de datum verplichtend aangeduid op het rekeninguittreksel.

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de vereniging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

Indien het kavel van de in gebreke blijvende verhuurd is, heeft de syndicus delegatie om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van het bedrag der verschuldigde sommen.

Hij kan te dien einde geldig kwijtschrift geven voor de geïnde bedragen. De huurder zal zich niet kunnen verzetten tegen de betaling en hij zal geldig bevrijd zijn tegenover zijn verhuurder. Het zou onbillijk zijn dat de in gebreke zijnde eigenaar huurgelden opstrijkt zonder in de gemeenschappelijke lasten bij te dragen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

De syndicus zal zich ter beschikking houden van de huurders om inzage te verlenen van de rekeningen die ten hunne laste worden gelegd.

Reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement).

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

De syndicus zal zonder verwijl het huishoudelijk reglement bijwerken (coördineren), telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

Tegenstelbaarheid van beslissingen.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars.

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

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

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, zulks onder volgende voorwaarden:

1. Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register hiervoor bedoeld, inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;
2. Met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

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

De vordering moet binnen de drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

SECTIE 5 : EIGENDOMSOVERDRACHT

Bij een eigendomsoverdracht van een kavel, zal (zullen) de eigenaar(s) alle nuttige inlichtingen verschaffen om de optredende notaris in de mogelijkheid te stellen om aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars een staat te vragen van :

1. De kosten van de 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 voor de datum van de overdracht zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar zal worden.
3. De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

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 de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en desgevallend 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, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

SECTIE 6 : VERGADERINGEN

Artikel 12.

De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de Gemeente waar de zetel van de vereniging gevestigd is, in de eerste twee weken van de maand april om twintig uur in het kantoor van de syndicus ofwel op de plaats aangeduid in de oproepingsbrief. De eerste algemene vergadering zal gehouden worden in tweeduizend zes.

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van haar voorzitter of van de syndicus.

Zij moet in alle gevallen samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door de eigenaars die samen tenminste twintig procent der aandelen van de vereniging bezitten.

Ingeval de syndicus dit nalaat gedurende meer dan acht dagen, zal de vergadering kunnen samengeroepen worden door één der mede-eigenaars-aandeelhouders.

Artikel 13.

De uitnodigingen geschieden ten minste acht vrije dagen en ten hoogste vijftien kalenderdagen van tevoren; de uitnodiging zal bij gewone post gebeuren of kan ook geldig geschieden indien ze aan de eigenaars overhandigd wordt tegen ontlasting door deze laatsten getekend.

Artikel 14.

De dagorde wordt opgemaakt door diegene die uitnodigt. Alle punten van de dagorde moeten op de uitnodiging op klare en duidelijke wijze vermeld zijn.

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenzij alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel 15.

De vergadering kiest voor aanvang een voorzitter bijgestaan door één of twee bijzitters, die de beheerraad zullen vormen. Hun aanstelling is van algemene (jaar)vergadering tot algemene (jaar)vergadering.

Indien geen voorzitter en bijzitters gekozen worden, zal de syndicus de vergadering voorzitten. De syndicus zal secretaris zijn op de vergadering.

Artikel 16.

Voor aanvang van de vergadering dient door de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars de aanwezigheidslijst getekend. De aanwezigheidslijst dient samen met de notulen verzameld worden in het register bedoeld in artikel 577-10 §3.

Artikel 17.

De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid wordt vereist door het onderhavige statuut of het reglement van inwendige orde.

Artikel 18.

De beheersrekeningen van de vereniging der mede-eigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering. De syndicus zal ze tenminste samen met de uitnodiging tot de jaarvergadering bezorgen aan de mede-eigenaars. De bewijsstukken zullen te allen tijde door de mede-eigenaars geraadpleegd kunnen worden op het kantoor van de syndicus.

De eventuele missingen die zouden kunnen voorkomen in de rekening zullen dan rechtgezet worden.

SECTIE 7 : VERDELING VAN DE LASTEN - ONTVANGSTEN - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Artikel 19.

Ieder der eigenaars van een kavel zal naar verhouding van zijn kavel in de gemene delen, bijdragen in de bewarings- en onderhoudskosten, evenals de herstellingskosten, de administratiekosten van de gemene delen en deze van de vereniging der mede-eigenaars.

Met het oog op een rechtvaardige verdeling van de onkosten van onderhoud, verlichting, enz. worden in het gebouwencomplex verschillende bijzondere gemeenschappen onderscheiden, zodat de kosten gedragen worden door iedere privé-kavel die gebruik maakt van of kan maken van die gemeenschap. Gebruik makend van de mogelijkheid die art. 577-3 eerste lid, in fine, van het Burgerlijk Wetboek biedt, worden hierna volgende bijzondere gemeenschappen gevormd ten einde de lasten van sommige gemeenschappelijke delen te verdelen naar het hun dat zij voor sommige privatieven hebben.

Alzo onderscheiden wij:

1. De bijzondere gemeenschap I: De kosten worden gedragen door de eigenaars van alle aangesloten kavels van blok 1 en blok 2 en dit in verhouding tot hun aandeel.
2. De bijzondere gemeenschap II: De kosten worden gedragen door de eigenaars van alle aangesloten kavels van blok 3 en blok 4 en dit in verhouding tot hun aandeel.

Indien er twijfel bestaat omtrent de toewijzing en verdeling van de kosten en de verdeling naar iedere bijzondere gemeenschap, zal de syndicus contact opnemen met de beheerraad.

Ingeval van ernstige twijfel zal de beheerraad dit probleem voorleggen aan de algemene vergadering. Bij gebrek aan beheerraad zal de syndicus dit probleem rechtstreeks voorleggen aan de algemene vergadering.

Alle kosten en lasten in verband met beheer, genot, onderhoud en herstel betreffende deze gemene delen, worden telkens gedragen door de bijzondere gemeenschap in kwestie, en dit mutadis mutandis, volgens de regels als geldende voor de Algemene Gemeenschap, behoudens afwijkingen elders in deze akte opgenomen.

De syndicus is gelast met de verdeling van deze kosten tussen de mede-eigenaars-aandeelhouders.

Artikel 20.

De kosten die specifiek ten laste komsten een bijzondere gemeenschap zullen ten laste zijn van alle eigenaars van een

kavel in evenredigheid met de aandelen die deze kavel bezitten in de respectievelijke bijzondere gemeenschappen. De verschijnster zal enkel dienen bij te dragen in de verzekerings- en beheerskosten van de kavels die niet verkocht of verhuurd zijn.

Artikel 21.

Voor de herstellingen met spoedeisend karakter, zoals het springen van waterleidingen, dakgoten, enz. heeft de syndicus het volle recht ze te doen uitvoeren zonder daarom de toestemming te moeten vragen van de algemene vergadering.

Artikel 22.

Noodzakelijke maar niet dringende herstellingswerken, evenals niet noodzakelijke herstellingen en werken, die een verfraaiing of een verbetering meebrengen, worden beslist door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars.

Zij zullen uitgevoerd worden onder toezicht van de bouwmeester van het gebouw en/of architect gekozen door de vereniging van mede-eigenaars. De eigenaars zijn gehouden deze herstellingen en werken te vergemakkelijken en toegang te verlenen tot hun kavels, aan de aannemers, en werklieden die ermee gelast zijn, evenals de bouwmeester.

In de mate van het mogelijke zal er ook rekening gehouden worden met de beletsels voortspuitende uit gebeurtenissen met particulier karakter (erge ziekte van een bewoner, studieperiode, enz.)

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun kavel te overhandigen aan een lasthebber wonende in de Gemeente of een aanpalende Gemeente, lasthebber van wie de naam, het adres en het telefoonnummer zullen moeten bekend zijn aan de syndicus, ofwel aan de syndicus, derwijze dat men toegang kan hebben tot de kavel ingeval van onbetwiste hoogdringendheid.

De syndicus zal rekenschap moeten geven in de volgende algemene vergadering en aan de betrokken eigenaar.

De artikels 1371 en 1375 inbegrepen in het Burgerlijk Wetboek zijn toepasselijk op de syndicus en personen die in de kavel binnengedrongen zijn. De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen zonder vergoeding de ongemakken voortspuitende uit de herstellingen aan de gemene delen die zullen beslist worden volgens de voorschriften die voorafgaan, moeten dragen.

Artikel 23.

Tenzij de belastingen betreffende het onroerend goed, rechtstreeks gevestigd worden op de privatieve kavels of lokalen zullen ze als algemene last beschouwd worden en zullen ze verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de gemene delen van het gebouw.

Voor milieuheffing tot sanering van oppervlaktewateren zal deze verdeeld worden volgens het individueel waterverbruik.

Artikel 24.

De verantwoordelijkheid over het onroerend goed (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle lasten van het onroerend goed worden verdeeld volgens de formule van de mede-eigendom, wel te verstaan voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen hebben tegen degenen wiens verantwoordelijkheid op het spel staat, het weze een derde of een mede-eigenaar.

Artikel 25.

Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten aantoonbaar zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 26.

De evenredige verdeling van de lasten, het voorwerp uitmakende van onderhavige sectie, mag slechts gewijzigd worden ingevolge akkoord van de mede-eigenaars, zoals bepaald hiervoor.

Artikel 27.

De ontvangsten die geïnd worden ter zake van gemeenschappelijke delen, zullen verworven zijn aan de vereniging van de mede-eigenaars.

SECTIE 8 : VERZEKERING EN HEROPBOUW

Artikel 28.

De verzekering, zowel van de gemene delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de meubelen, zal bij dezelfde maatschappij geschieden voor alle mede-eigenaars, door de zorgen van de syndicus, tegen brand, bliksem, ontploffing, water- en stormschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Het eerste jaar zal het bedrag vastgesteld worden op aanvraag van de syndicus, door de expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij.

De syndicus zal de beslissingen van de algemene vergadering dienaangaande moeten uitvoeren en zal hieraan al zijn zorgen moeten besteden; hij zal de premies vereffenen als gemeenschappelijke lasten; zij zullen aan de vereniging terugbetaald worden door de mede-eigenaars, eenieder bijdragend naar verhouding van zijn rechten in de gemene delen.

Elke eigenaar van een kavel zal gehouden zijn zijn medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de

nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.

De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de bouwheer/promotor voor de duur der werken.

Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

Artikel 29.

Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars-vennoten, 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 bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 30.

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars en volgens de voorwaarden door de vergadering van mede-eigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

Artikel 31.

De benutting van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden :

a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der mede-eigenaars, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen van de vereniging der mede-eigenaars.

b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van mede-eigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering

welke dit supplement zal bepaald hebben, terwijl de wettelijke intresten rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van mede-eigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand zal, bij gebreke aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

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

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging der mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respectievelijk aandeel in de vereniging, vastgesteld in artikel 6 van onderhavig reglement, na aftrek van de eventuele schulden.

Artikel 32.

- a) Indien door eigenaars aan hun kavel verfraaiingen werden aangebracht, zal het geboden zijn deze op hun eigen kosten te verzekeren; zij zullen ze niettemin in de algemene polis kunnen verzekeren, doch op last er de bijpremie van te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars moeten tussenkomen in de kosten van gebeurlijke heropbouw.
- b) De eigenaars die in tegenstelling met de mening van de meerderheid zouden overtuigd zijn dat de verzekering voor een voldoende bedrag is afgesloten, zullen ten allen tijde het recht hebben voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde er de lasten en premies van te dragen.

In beide gevallen zullen de belanghebbende eigenaars alleen het recht hebben op het overschot der vergoedingen die zouden uitgekeerd worden ingevolge deze aanvullende verzekering, en zij zullen er vrij over beschikken.

Artikel 33.

Door de zorgen van de syndicus zal een verzekering afgesloten worden om de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars te dekken, voor alle schade die zou kunnen voortspuiten uit het feit van het gebouw, aan mede-eigenaars of aan derden. Zij zal door alle mede-eigenaars, volgens de hierna bepaalde aandelen, gedragen worden in verhouding van hun rechten in de vereniging der mede-eigenaars.

Het bedrag van deze verzekering zal vastgesteld worden door de algemene vergadering. De premies zullen ten laste zijn van de vereniging der mede-eigenaars.

De premies zullen betaald worden door de syndicus, aan wie zij zullen terugbetaald worden door elk der eigenaars van een kavel in de verhouding van de rechten in de gemene delen, zoals hierboven gezegd.

Artikel 34. Oprichting reservekapitaal.

Met het oog op herstellingen van groot onderhoud, eventuele vernieuwingen en aanpassingen van het onroerend goed wordt met ingang van de installatie van de eerst algemene vergadering een reservefonds aangelegd met het oog op de vorming van een kapitaal van duizend euro (1.000 EUR) op driejarige basis en berekend op basis van de eenheden. Het kapitaal staat op een geblokkeerde rekening en kan maar vrijgemaakt worden mits een beslissing van de algemene vergadering.

1. De aanwending zal gebeuren door een beslissing van de algemene vergadering op basis van een gewone meerderheid van stemmen.
2. De algemene vergadering zal voor de aanwending van gelden van het waarborgkapitaal waken dat de aanwending gebeurt voor vernieuwing of groot onderhoud. De aanwending is uitgesloten voor kosten van gewoon onderhoud.
3. De algemene vergadering kan het bedrag van het reservekapitaal steeds verhogen. Goedkeuring bij gewone meerderheid.
4. Alle bedragen gestort in het kader van het reservekapitaal blijven definitief verworven voor rekening van de vereniging van eigenaars van Residentie (Clemence. (eer) De Groot)

Artikel 35. Oprichting van een WERKKAPITAAL.

De eerste algemene vergadering heeft als opdracht een Werkkapitaal aan te leggen, nodig om de kosten te dekken die de syndicus moet betalen, voor kosten van beheer, algemeen

onderhoud, water, verlichting, enz. Het bedrag van het werkkapitaal moet minstens gelijk zijn aan één/vierde van de jaarlijkse kosten m.a.w. moet een bedrag vertegenwoordigen dat minstens drie maanden kosten kan dekken. Voorlopig wordt dit werkkapitaal bepaald op duizend euro (1.000 EUR).

SECTIE 9 : ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 36.

Het algemeen reglement van mede-eigendom is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Dientengevolge zal dit reglement ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden er volledig kennis van hebben genomen, dat ze zullen eerbiedigen, en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit, eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt, bij gebrek zal deze woonplaats rechtens aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

SECTIE 10 : BESTEMMING VAN DE KAVELS

Artikel 37.

De garages mogen slechts gebruikt worden voor het stallen van voertuigen en niet als opslagruimte van goederen.

DEEL III. - ALGEMENE BEPALINGEN

Bovenstaande verklaringen brengen vanaf heden de verdeling tot stand van de privatieve gedeelten in onderscheiden afzonderlijke goederen, die alle op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van overdracht zowel onder levenden als wegens overlijden.

De vervreemding van een privaat gedeelte behelst impliciet de vervreemding zowel van het privaat gedeelte als van de aandelen in de mede-eigendom die erbij horen.

Hetzelfde geldt voor de hypotheeken en alle andere zakelijke rechten of voorrechten: ze bezwaren tezelfdertijd het privaat gedeelte en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn.

Het verlijden van onderhavige akte brengt van rechtswege het bestaan mee van de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke gedeelten worden verdeeld in aandelen zoals hoger bepaald: ze bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

Deze akte maakt met de aangehechte documenten de titel uit van de verdeling.

DEEL IV. - SLOTBEPALINGEN

ZAKELIJK STATUUT EN PERSOONLIJKE REGLEMENTEN

1. Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht.
2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, welke aanvullingen niet van zakelijk recht zijn en niet moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.
3. De basisakte, dit reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, alsmede de plannen van de gebouwen, vormen samen het charter van het ganse complex.
Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden in functie de ene van de andere en van het geheel.

SCHEIDSRECHTERLIJK BEDING

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van onderhavig reglement van mede-eigendom aanleiding zou geven, zullen onderworpen worden aan het oordeel van een scheidsrechter aangesteld bij gemeen akkoord, of bij gebreke daarvan, door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren.

De scheidsrechter doet uitspraak als bemiddelaar.

Hij moet uitspraak doen binnen de vijftien dagen van zijn aanstelling, op straf ontslagen te zijn uit zijn functie zonder vergoeding. Deze termijn mag niet verlengd worden tenzij door de rechtbank.

De uitspraak van de scheidsrechter is definitief, niet vatbaar voor beroep noch voor voorziening in cassatie, noch voor verzoek tot herroeping van het gewijsde.

De bijdrage in de kosten van arbitrage wordt bepaald door de scheidsrechter zelf.

De algemene vergadering kan dit scheidsrechterlijk beding opheffen overeenkomstig het bepaalde in artikel elf.

BIJLAGEN

Volgende stukken worden mij notaris door de verschijnster overhandigd, om aan deze akte te worden gehecht:

- 1) Metingsplan;
- 2) blad 1: achtergevel blok 3 en 4, doorsnede blok 3, zijgevel blok 3, zijgevel blok 4, zijgevel blok 2 links, zijgevel blok 1 rechts, voorgevel blok 3, zijgevel blok 1 links, zijgevel rechts blok 2, doorsnede blok 1 en 2, voorgevel en achtergevel blok 4, voorgevel blok 2,

grondplan blok 3; voorgevel blok 1, grondplan blok 1, grondplan blok 4, grondplan blok 2.

- 3) blad 2: inplanting;
- 4) Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemeente Lanaken;
- 5) Lastenboek;

Deze documenten worden door de comparanten en mij notaris geparafeerd en getekend.

VERTALING

Ingeval van huidige akte met haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor ieder mede-eigenaar, vruchtgebruiker, titularis van een erfpacht of van een recht van bewoning wordt van rechtswege keuze van woonst gedaan in het complex zelf, tenzij de mede-eigenaar aan de syndicus een andere woonstkeuze betekent en mits deze gedaan wordt in België.

KOSTEN

De kosten van onderhavige statuten vallen ten laste van de verschijnster bij deze, die ze kan terugvorderen van de kopers van de kavels in een verhouding door hem te bepalen.

KEUZE VAN NOTARIS

De eerste aanwijzende of overdragende akten van privatieve gedeelten moeten verleden worden door het ambt van notaris Emmanuël BOES te Lanaken, met het doel gans de documentatie van het complex in één notariskantoor te bewaren. De kopers mogen zich zonder bijkomende kosten, door een andere notaris laten bijstaan doch dienen dit in de onderhandse verkoopsovereenkomst te vermelden.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van partijen aan de hand van de stukken door de wet vereist.

SLOTBEPALING

1. De verschijnster erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op twee juli tweeduizend en vier.
De verschijnster verklaart dat, hoewel het ontwerp van de akte haar medegedeeld werd minder dan vijf dagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als volgende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaande aan deze, dit ontwerp heeft nagelezen.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de organieke wet Notariaat.

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

WAARVAN AKTE

Verleden te Lanaken, op het kantoor van notaris Emmanuël BOES.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verschijnster getekend met mij, notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.



Aanvraag nr. : 2003/234-8419A

Ref. Nr. Stedenbouw:

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP
02/06/2004

Tegenwoordig : Dhr. A. Vangronsveld, Burgemeester-Voorzitter,
dhr. P. van Berkel, dhr. S. Palmans, dhr. Ph. Vanmeeren, dhr. L. Christoffels,
dhr. T. Manders en dhr. F. Stouten, schepenen, dhr. H. Pauly, Secretaris.



HET SCHEPENCOLLEGE,

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer **Nijsten Eric inv. N.V. Inag**, met als adres **Groenplaats 1/3, 3621 Lanaken**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **07 april 2004**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **3620 Lanaken, Europaplein zn**, en met als kadastrale omschrijving afdeling **1**, sectie **C**, nummers **34F, 36K**.

Het betreft een aanvraag tot **het wijzigen van de hoogte van vergunde garages**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan "Limburgs Maasland", vastgesteld op datum van 01.09.1980 bij besluit van de Koning is **woongebied**

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende redenen :

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van **22/02/1993** bij besluit van de **Ministerieel Besluit** goedgekeurd bijzonder plan van aanleg **Lanaken Centrum** niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

- Gelet dat betrokken percelen volgens het gewestplan Limburgs Maasland, K.B. dd. 01 september 1980 gelegen zijn binnen een woongebied.
- Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden

afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- Overwegende dat het goed gelegen is in het goedgekeurd BPA Lanaken Centrum bij Ministerieel Besluit van 22 februari 1993 in de zone voor garages met een toegelaten bouwhoogte van 3.50 m en waarbij de bestaande , vergunde garages op een esthetische manier aangesloten worden.
- Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling.
- Gelet op de vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw (11 woonegelegenheden) dd. 08 september 1998, ref. ROHM 7097B98-0064B01/IP.
- Overwegende dat de borgstelling groenaanleg (498,00 euro) reeds betaald is dd. 17 juli 2003.
- Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer dd. 27 april 2004, ref. CO0404/017.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 02/06/2004 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is de werken uit te voeren volgens de voorgelegde plannen onder voorwaarde dat:

- **er voldaan wordt aan de opmerkingen vermeld in het advies van de brandweer dd. 27 april 2004;**
- **de groenvoorziening uitgevoerd wordt in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de bouwwerken;**
- **de wegenis gratis wordt overgedragen aan de gemeente Lanaken;**
- **het enkel voor gebruik van garages en niet voor douche, wasmachine, e.d. dient gezien er ter plaatse geen riolering is voorzien voor afvalwaters, doch enkel een afvoer voor regenwater;**
- **de materialen van de garages in harmonie zijn met deze van de bestaande gebouwen en dat het dak, waarop de bewoners van de appartementen op kijken, op een duurzame en visueel niet storende wijze afgewerkt worden (bv. groenbeplanting, ...);**
- **de vrijblijvende geveldelen op de perceelsgrens afgewerkt worden in gevelsteen;**
- **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 die werkzaamheden of handelingen.**

**Deze vergunning vervangt en vernietigt ons besluit
dd.10 juli 2003 voor de gewijzigde delen.**

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.



Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de

milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :

De secretaris,
Get) H. Pauly

De burgemeester,
Get) A. Vangronsveld

Op bevel,
De secretaris,



Voor eensluidend afschrift,



Handwritten signature of the burgemeester

De burgemeester,

Stedenbouwkundige vergunning gehecht aan de basisakte voor ons notaris, Emmanuël BOES, verleden op heden 9 juli 2004, om samen met deze geregistreerd te worden, eigendom van de vennootschap INAG te Lanaken, getekend "**ne varietur**", door de partijen en ons notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.



PROJECT

33 GARAGES

EUROPAPLEIN - SPOORWEGSTRAAT

3620 Lanaken

SAMENVATTEND LASTENBOEK

Garage(s) nr:

KOPERS:

ADRES:

Telefoon privé:

Bureel:

GSM:

Versie 8 mei 2002

SITUERING

Betreffend project omvat het bouwen van 33 Garages
, gelegen tussen europaplein en spoorwegstraat te Lanaken

Bouwheer: NV INAG
GROENPLAATS 1 bus 3
3621 Lanaken

Architect: M. ENGELEN
Arkstraat 77
3620 Lanaken
Tel/Fax: (0032) (89) 71 74 40

Notaris: De heer BOES
Stationsstraat 130
3620 Lanaken
Tel: (0032) (12) 71 41 01
Fax:

Bemiddelaar: NV MACHON
Molenweideplein 17
3620 Lanaken
Tel: (0032) (89) 71 82 82
Fax: (0032) (89) 71 45 89
E-mail:
Website : www.machon.be

Bouwvergunning: afgeleverd door gemeente LANAKEN

II BESCHRIJVING DER WERKEN EN MATERIALEN

VOORAFGAANDELIJKE OPMERKINGEN

Onderhavig lastenboek is een samenvatting van het bijzonder bestek der werken. In geval van tegenstrijdigheid tussen het bijzondere bestek en dit samenvattend lastenboek hebben de voorschriften van het bijzondere bestek steeds voorrang.

De koper is ten allen tijde gerechtigd inzage te vragen van het bijzondere bestek.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de plannen en het bijzonder bestek, heeft dit laatste steeds voorrang.

De bouwheer verbindt zich er toe de werken uit te voeren overeenkomstig de bepalingen van het bijzonder bestek en dit samenvattend lastenboek.

Indien de koper bepaalde wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de bouwheer hem een globale prijsofferte laten geworden. Betreffende werken zullen slechts uitgevoerd worden, nadat de koper zijn schriftelijk akkoord heeft gegeven.

De bouwheer houdt zich echter het recht voor, in overleg met de architect, bepaalde detailwijzigingen door te voeren, in functie van de stabiliteit, esthetica e.a..

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot enige prijsvermindering of -vermeerdering.

Materialen, zoals onderstaand omschreven, mogen slechts door andere vervangen worden, indien zij kwalitatief en qua efficiëntie tenminste evenwaardig zijn aan de voorgeschreven materialen.

II RUWBOUWWERKEN

Art : 2.01 Inrichting van de werf

Op de werf worden door de hoofdaannemer alle nodige maatregelen getroffen ter bescherming van de aanpalende eigendommen. De hoofdaannemer zal van deze eigendommen, indien nodig, eerst een staat van bevinding laten opstellen.

Art : 2.02 Voorbereidende werken

Deze werken omvatten het bouwrijp maken van het terrein, zoals het rooien van de bomen en struiken, het plaatsen van afsluitingen en zo verder.

Alle overtollige grond dient van de bouwplaats verwijderd te worden.

Art : 2.03 Grondwerken

Omvat het nodige machinale of manuele grondverzet voor bouwputten en funderingen, het afvoeren van overtollige gronden en latere aanvullingen en nivelleringen. Alle grondwerken dienen uitgevoerd overeenkomstig het bijzonder bestek en de aanduidingen van de architect. De dieptes en de aard van de grondslag zullen voor elke uitgraving bepaald worden door de architect. De funderingen zullen in elk geval uitgegraven worden tot op de vaste grond.

In een getailleerde meetstaat zal vermeld worden op welke plaats grondaanvullingen zullen geschieden.

Art : 2.04 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd in beton .

Alle beton zal afgeleverd worden door een erkende betoncentrale (Label Benor).

In de beton mogen geen holle ruimtes voorkomen. De beton wordt gestort en is samengesteld uit 250 kg. Cement P.400, 400l. grof zand en 800 l. grind 4/16 - 4/32, of volgens de gegevens van de stabiliteitsingenieur.

Art. : 2.05 Ondergrondse metselwerken

Het metselwerk der funderingen wordt uitgevoerd in zware betonblokken.

Art. : 2.06 Garagevloeren en ondervloeren

De vloer in beton heeft overal een minimumdikte van 15 cm met waterkerende laag. Deze beton zal gladgestreken worden.

Art. : 2.07 Opgaande metselwerken

- Voor de binnenzijde der buitenmuren is een betonblok voorzien..
- Het buitenparament, evenals bepaalde muren in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in een decoratieve, bezande handvormsteen.
- Alle metselwerk dat beschouwd word als parament dient zorgvuldig uitgekrabd en uitgeborsteld tot op een diepte van ongeveer 2 cm. Dit alles om het later voegen toe te laten.

Art. : 2.08 Vochtisolaties.

Op alle plaatsen waar vochtindringing, kapillair- of zakwater mogelijk is, worden de noodzakelijke vochtisolatieschermen aangebracht in PVC- of PE-folie.

Art. : 2.09 Voegwerken parament

Buitengevels en binnenmuren in betonblokken worden achteraf ingevoegd met een mortel op basis van cement en kalk. De kleur is te bepalen door de architect.

Art. : 2.10 Gewapend beton

Alle onderdelen in gewapend beton, zoals kolommen, balken, platen, trappen worden uitgevoerd conform de studie van een bevoegd ingenieursbureau en de desbetreffende Belgische normen.

Het dak zal uitgevoerd worden in holle betonnen welfsels. De bewapeningen zullen vrij van alle roestsporen zijn ; zij zullen ontdaan zijn van alle stoffen die de aanhechting van de beton aan het metaal zouden kunnen schaden. Zichtbaar blijvende kolommen en balken, zowel binnen als buiten het gebouw, zullen uitgevoerd worden in gladde bekisting. Hetzelfde geldt voor de luifels en balkons.

Art. 2.13 Rioleringen

De riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de bepaling van het bijzonder bestek.

Leidingen en hulpstukken uit hard, niet-geplastificeerd polyvinylchloride (PVC) zorgen voor een vlotte evacuatie van regenwater .

De plaatsing geschiedt volgens de richtlijnen van de fabrikant en van de architect, rekening houdend met een afwateringshelling aangeduid op de plannen. Verzamel- en controleputten worden uitgevoerd in metselwerk en geurdicht afgesloten met gietijzeren deksels.

Het volledige rioleringsstelsel wordt aangesloten op het openbare net.

Art. 2.15 Dakbedekkingen

De dakbedekking der platte daken zal uitgevoerd worden in een dichting type DERBIGUM.

Regenwaterafvoeren zijn voorzien in zink, 100x100mm

III AFWERKING

Garagepoorten der individuele garages

- DE GARAGES IN BLOK 1 en BLOK 2 zullen uitgevoerd worden in sectionale poorten.
- DE GARAGE IN BLOK 3 en BLOK 4 zullen uitgevoerd worden in metalen wentelpoorten.

IV SPECIALE TECHNIEKEN

Art. 4.02 Elektrische installatie.

4.02.1 algemeen

- De installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het A.R.E.I. en de verdelende maatschappij INTERELECTRA. De keuring der installatie gebeurt door een erkend veiligheidsorganisme.
- Gemeenschappelijke delen zoals verlichting zijn aangesloten op een aparte meter, waarvan de kosten te dragen zijn door de gemeenschap. Elke garage is eveneens voorzien van een aparte teller.
- De verlichting der gemeenschappelijke delen gebeurt via een tijdschakeling.
- De installatie is van het type OPBOUW. Schakelaars en stopcontacten zijn in witte uitvoering.
- Verlichtingsarmaturen voor de private delen zijn ten laste van de koper ; die voor de gemeenschappelijke delen ten laste van de promotor.

4.02.2 Buitenverlichting

- sensor-gestuurde buitenverlichting.

4.02.3 Uitrusting per garage

- één stopcontact
- één schakelaar met een lichtpunt
- een voorziening voor elektrische bediening sektionaal poort.

Per blok is een invoer van het openbaar waterleidingsnet voorzien in de kelder. De koudwaterdistributie naar de appartementen gebeurt middels gegalvaniseerde of koperen leidingen.

Elk appartement wordt uitgerust met een afzonderlijke meter, drukregelaar en terugslagklep in de berging. Verdeling vanaf de afzonderlijke meter in kunststof leidingen, geplaatst in de vloer.

Art. 4.07 Aansluitingskosten

De aansluitingskosten der nutsvoorzieningen zijn ten la:
van de koper

Art. 4.08 Enkele bijzonderheden

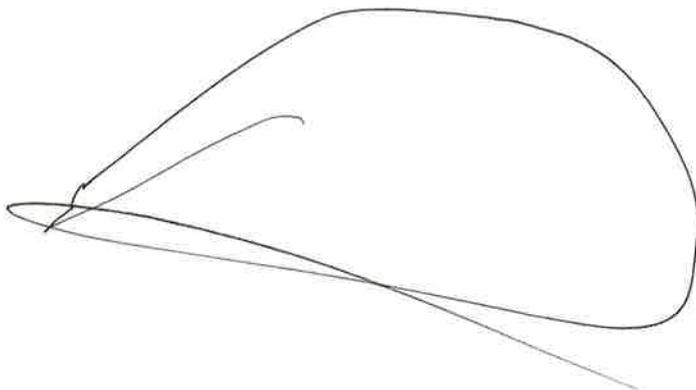
- De toegang tot de werf in veiligheidsredenen verboden. De werf kan ma betreden worden na afspraak met de promotor.
- De sleuteloverdracht zal maar gebeuren ondertekening van het PV van voorlopi oplevering én betaling van de laatste schijf

Lastenboek gehecht aan de basisakte voor ons notaris Emmanuël BOES, verleden op heden, 9 juli 2004, om samen met deze geregistreerd te worden, eigendom van de vennootschap INAG te Lanaken, getekend "ne varietur", door de partijen en ons notaris.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT.

Geregistr. te Maasmech.

op 19/7/04 Boek 6/50.. blad 95
vak 07;..... acht.. blad(en)
...geen.. verzend. Ontv 25€
De Ontv..... M. Waelbers.....



Geregistr. te Maasmech.

op 19/7/04 Boek 260.. blad 40
vak 08;..... één.. blad(en)
...geen.. verzend. Ontv 25€
De Ontv..... M. Waelbers.....

Geregistr. te Maasmech.

op 19/7/04 Boek 6/50.. blad 95
vak 07;..... één.. blad(en)
...geen.. verzend. Ontv 25€
De Ontv..... M. Waelbers.....

Geregistr. te Maasmech.

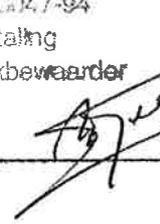
op 19/7/04 Boek 6/50.. blad 95
vak 07;..... één.. blad(en)
...geen.. verzend. Ontv 25€
De Ontv..... M. Waelbers.....

Geregistr. te Maasmech.

op 19/7/04 Boek 6/50.. blad 95
vak 07;..... één.. blad(en)
...geen.. verzend. Ontv 25€
De Ontv..... M. Waelbers.....

Geregistr. te Maasmech.

op 19/7/04 Boek 6/50.. blad 95
vak 07;..... ven.. blad(en)
...geen.. verzend. Ontv 25€
De Ontv..... M. Waelbers.....

Nederl.	6,03	0,00
Hyp.R.		(...)
Loon		
Zegel	87,00	75-T-190704 7029
Loon	447,70	
Pien	271,06	acht honderd dekkien een en vijf honderd vier cent
Opz.		FRK 079 8000047-94
Verz.	1,56	Rofarte bij betaling De Hypotheekbewaarder
Totaal	813,35	 M. DE COCK

