

Repertorium:
ROG: 50,00 EUR
Datum: .././2016
Soort: basisakte
Dossier: WM/2160251
RR: 50,00 EUR
RB : 100,00 EUR

**BASISAKTE- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM -
REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN DE
RESIDENTIE « N 20 »
te 1160 Oudergem, Waterleliënlaan 20/22**

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESTIEN

Op

Voor Ons, Meester **Yves DE RUYVER**, Notaris te Liedekerke,

ZIJN VERSCHENEN:

De naamloze vennootschap "**MOBIMO**" met zetel te 9402 Meerbeke, Neep 101, ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder nummer 0403.455.860, BTW-nummer 0403.455.860.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Jacques Van Wetter, te Elsene, op drieëntwintig december negentienhonderd zesenvoertig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien januari negentienhonderd zevenenvoertig, onder nummer 693.

Waarvan de statuten meermaals werd gewijzigd en voor het laatst ingevolge proces-verbaal opgesteld door notaris Manuel Van Hoof te Zwijnaarde, op eenentwintig mei tweeduizend en zeven, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes juni daarna, onder nummer 07079894.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten, door twee bestuurders:

- de heer BOEDTS Axel, wonende te 9402 Meerbeke, Neep 101 en wiens identiteit werd bevestigd aan de hand van zijn identiteitskaart nummer-591-6668004-35 (Rijksregister nummer 68.10.26-395.32).

Herbenoemd tot deze functie door de bijzondere algemene vergadering de dato acht maart twee duizend en elf, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien juni tweeduizend dertien, onder nummer 13090346.

- de heer VANDE VYVERE Frederik, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 625 en wiens identiteit werd bevestigd aan de hand van zijn identiteitskaart nummer 591-6719421-42..... (Rijksregister nummer 71.03.02-343.42.....).

Benoemd tot deze functie door de bijzondere algemene vergadering de dato tien maart twee duizend vijftien, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf augustus daarna, onder nummer 15116468.

Hierna genoemd “de comparante”.

Welke comparante, vertegenwoordigd als gezegd, mij heeft uiteengezet en akte gevraagd van hetgeen volgt.

HOOFDSTUK I. - STATUUTAKTE

1/ De comparante is eigenares van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Gemeente Auderghem – tweede afdeling

Een industrieel gebouw, gekend ten kadaster als ‘werkplaats’, op en met grond en met afhangen, gelegen aan de Waterleliënlaan 20-22, gekadastraerd volgens titel onder Sectie B, nummer 493/F/25 met een oppervlakte volgens kadaster van acht aren dertig centiaren, thans gekadastraerd, volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B, nummer 0493 F 25 P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd) : drieduizend zevenhonderd achttien euro (3.718,00 EUR).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorbeschreven goeden behoort toe aan de naamloze vennootschap “MOBIMO”, voornoemd, om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap “ARMONIA”, te 1000 Brussel, ingevolge akte verleden voor notaris Manuel Van Hoof, te Zwijnaarde, met tussenkomst van geassocieerd notaris Renaud Verstraete, te Oudergem, op tweeëntwintig oktober tweeduizend dertien, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel, onder formaliteit 51-T-29/10/2013-11356.

De naamloze vennootschap “ARMONIA”, voormeld, was er eigenares van om het te hebben aangekocht van 1/ de Heer Emile Feyens, te Ecaussines; en 2/ Mevrouw Gabrielle Mavaut, weduwe van de Heer Alfred Feyens, te Sint-Lambrechts-Woluwe, ingevolge akte verleden voor Notaris Michel Cornelis, te Anderlecht, met tussenkomst van Notaris Jean-François Coureaux, te Wellin, op negenentwintig augustus negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel, op veertien september daarna, boek 8879, nummer 15.

De Heer Emile Feyens en Mevrouw Gabrielle Mavaut, beiden voornoemd, waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar vanaf heden.

2/ VERKLARINGEN

1) De comparante heeft het inzicht op het hiervoor omschreven goed:

- de bestaande gebouwen gedeeltelijk af te breken en een wooncomplex op te richten, genaamd residentie “N 20”, bestaande uit een nieuwbouwresidentie met tien (10) appartementen en twaalf

(12) privatieve autostaanplaatsen, en een bestaand gebouw in binnengebied te transformeren in twee (2) ééngezinswoningen; Dit project is bestemd om te worden verkocht in juridisch onderscheiden kavels.

Huidige akte legt de statuten vast van het project genaamd "Residentie N 20", dat valt onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

2) De deels op te richten en deels te transformeren "Residentie N 20" zal voorschreven grond met gebouw als erve hebben en zal de juridische basis vormen van alle privatieve kavels in zelfde complex.

3) De Comparante verklaart dat voor voormelde residentie volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd :

- een vergunning goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Oudergem, op vierentwintig november tweeduizend en vijftien, onder referte 15891.

3/ BIJZONDERE VOORWAARDEN VERMELD IN DE BOVENVERMELDE EIGENDOMSTITELS

De bovenvermelde eigendomstitels, waarvan sprake in de oorsprong van mede-eigendom, bevatten geen bijzondere voorwaarden.

4/ RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Gelet op de bedoeling van de comparante op voormeld onroerend goed een gebouw op te trekken, het aldus gevormde onroerend geheel te verdelen, en één of meerdere kavels van het onroerend geheel te verkopen, heeft ondergetekende Notaris reeds, overeenkomstig artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het onroerend geheel opgevraagd bij de gemeente Oudergem.

Per schrijven van tweeduizend zestien, heeft de gemeente Oudergem volgende stedenbouwkundige inlichtingen meegedeeld:

“.....”

5/ BRUSSELSE ORDONNANTIE BETREFFENDE HET BEHEER EN SANERING VAN VERONTREINIGDE BODEMS

De comparante verklaart op de hoogte te zijn van de voorwaarden en verplichtingen opgelegd door artikel 12 van de ordonnantie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems van vijf maart tweeduizend en negen.

De comparante verklaart met betrekking tot het onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, en dat het goed geen risicogoed is in de zin van de Ordonnantie van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest met betrekking tot het beheer van de vervuilde gronden of die aanleiding kan geven tot een sanerings-

verplichting, tot gebruiksbeperking-en of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Per brief van dertig maart tweeduizend zestien, heeft het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) geantwoord :

“2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen

CATEGORIE 2 licht verontreinigd perceel zonder risico
VEPLICHTINGEN

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. Verkoop) noch in geval van overdracht van een milieuvergunning.

Opgepast : sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren

Risicoactiviteiten

Het BIM beschikt over de volgende historiek voor dit perceel.

Exploitant : Comptoir de vente de véhicules japonais

Rubriek – Risicoactiviteit : 13 – Werkplaats voor het onderhoud en het herstellen van motorvoertuigen

Begindatum : 1968

Einddatum : 1994

Milieuvergunning bekend bij BIM ? Vergunning bij BIM : PROV12488

De milieuvergunningen die beschikbaar zijn bij Leefmilieu Brussel kan u raadplegen. Vul hiervoor het formulier in dat op onze website te vinden is en mail het naar Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. Voor wat betreft de door de gemeente afgeleverde milieuvergunningen, contacteert u best de betreffende gemeente.

Uitgevoerde studies en werken en hun conclusies

Het BIM beschikt over volgende studies voor dit perceel

Type studie : Verkennend bodemonderzoek (SOL/00371/2011)

Datum van de studie : 12/07/2011

Datum van de conformiteitsverklaring : 17/10/2011

Conclusie : Geen verontreiniging vastgesteld

4. Geldigheid van het bodemattest

Geldigheid : Dit attest is voor onbeperkte tijd geldig.

Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.) Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel.

U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een

attest tenietdoen op onze website.”

De comparante verklaart dat ze geen aanvullende informatie bezit die de inhoud van dit bodemattest kan veranderen en geven nauwkeurig aan, na kennis te hebben genomen van de lijst met activiteiten die in de zin van de Ordonnantie risico's kunnen inhouden, dat bij hun weten, en behoudens diegene die op de voormelde bodemattest werden vermeld, geen enkele van deze activiteiten wordt of werd uitgevoerd op de voorschreven goed, dat het voorwerp is van deze akte.

6/ STATUUT VAN DE MEDE-EIGENDOM

Teneinde de verdeling van huidig gebouw tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken, volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparante het gebouw te stellen onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, zoals voorzien door artikelen 577 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

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

Elke privaat ontvangt een aantal quotiteiten in de gemeenschappelijke delen en in de grond van residentie “N 20”. Deze quotiteiten dienen enkel om hun deel van het terrein en hun daarmee verbonden eigendomsrecht van de grond te bepalen, alsook voor de bijdrage te bepalen van elk privaat in de gemeenschappelijke kosten van gezegde residentie “N 20”.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaat kavel wordt overgedragen (of toebedeeld).

Er wordt een reglement van mede-eigendom opgemaakt, omvattende onder meer :

- 1/ de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2/ de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;
- 3/ de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4/ de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5/ de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed

6/ de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor.

Er zal door comparante of door de eerste algemene vergadering een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw, ook genaamd “huishoudelijk reglement”. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

7/ RECHTSPERSOON

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming “Vereniging van Mede-eigenaars N 20”. Zij heeft haar zetel in het gebouw, te weten 1160 Oudergem, Waterleliënlaan 20-22. Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificatie en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waarin het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

8/ AANGEHECHTE STUKKEN

A. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING - BIJLAGEN.

De stedenbouwkundige vergunning werd goedgekeurd bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oudergem, op vierentwintig november twee duizend vijftien, onder referte 15891.

De tekst van de stedenbouwkundige vergunningen wordt, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparant, vertegenwoordigd zoals gezegd, en mij notaris, hieraan gehecht om er samen met deze ter registratie te worden aangeboden.

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

Voormelde stedenbouwkundige vergunning zal niet mede dienen overgeschreven te worden op het bevoegde hypotheekkantoor.

B. PLANNEN.

De privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten van dit onroerende gebouw zijn nader omschreven op de hierbij gevoegde plannen, opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Aglave Laurent Bureau D'Architectes Sprl", met zetel te 1160 Brussel, Walckierslaan 8, vertegenwoordigd door architect Laurent Aglave, welke plannen, na te zijn ondertekend "ne varietur" door de comparante, vertegenwoordigd zoals gezegd, en door mij notaris, hieraan zullen gehecht blijven om er een integraal en authentiek deel van uit te maken en samen met deze ter registratie te worden aangeboden.

Deze plannen zijn:

a/ plannen gehecht aan de voormelde stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemeente Oudergem:

~~plan 01/17-B :~~  ;

~~plan 02/17-B :~~  ;

~~plan 03/17-B :~~  ;

- plan 04/17-B : vooropgestelde situatie – inplantingsplan;

- plan 05/17-B : vooropgestelde situatie – inplantingssneden;

- plan 06/17-B : bestaande en vooropgestelde situatie – gemeenschappelijke profielen links en rechts;

~~plan 07/17-B :~~  ;

~~plan 08/17-B :~~  ;

- plan 09/17-B : vooropgestelde situatie / Gebouw en huizen – plannen van de ondergrondse verdieping ;
- plan 10/17-B : vooropgestelde situatie / Gebouw en huizen – plannen van het gelijkvloers ;
- plan 11/17-B : vooropgestelde situatie / Gebouw en huizen – snede ;
- plan 12/17-B : vooropgestelde situatie / appartementsgebouw – plannen 0.1.2 ;
- plan 13/17-B : vooropgestelde situatie / appartementsgebouw – plannen 3.4.T ;
- plan 14/17-B : vooropgestelde situatie / appartementsgebouw – snedes ;
- plan 15/17-B : verhogingen;
- plan 16/17-B : vooropgestelde situatie / ééngezinswoningen – plannen 0.1. ;
- plan 17/17-B : vooropgestelde situatie / ééngezinswoningen – gevelsnedes ;

Prekadastratienummer :

b/ het plan met vermelding “zonage juridique” ter afbakening van de tuin. Dit plan primeert over de vergunde plannen.

Prekadastratienummer :

Gezegde plannen zullen evenwel niet mede dienen overgeschreven te worden op het bevoegde hypotheekkantoor.

C. HET NEDERLANDSTALIG VERKOOPLASTENBOEK

De hierboven vermelde plannen, evenals het verkooplastenboek, kunnen door comparante worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen (bij voorbeeld: water, gas, elektriciteit, ...) ;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de vereisten van de bouwkunst of wetgeving ;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren ;
- wijzigingen aan te brengen aan de bestemming ;
- om gemeenschappelijke delen toe te voegen aan privatieven die er het uitsluitend gebruik van hebben ;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

a/ vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd;

b/ splitsing van kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke kavels, gesplitst naar goeddunken van comparante, doch volgens dezelfde normen als de oorspronkelijke quotiteiten werden bepaald;

c/ wijziging van de binnenindeling van de kavels;

d/ herstelling van de onder a/, b/ en c/ bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van de het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door diegene die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. Diegene die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Comparante verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunningen en de eventuele wijzigende stedenbouwkundige vergunningen en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de beknopte beschrijving.

Comparante heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is aan die van de oorspronkelijke voorziene materialen. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan. De oppervlakte van de appartementen bij verkoop wordt gemeten rekening houdend met de integraliteit van de buitenmuur en de muur naar de gemeenschappelijke delen en gemeten tot op de as van de muur met aanpalende privatieve delen, kokers exclusief inclusief. Voor het appartement op de bovenste verdieping onder het hellend dak wordt, de oppervlakte gemeten vanaf 1.20 meter hoogte onder het dak.

Alle voornoemde documenten maken één geheel uit met de statuten van het gebouw en vullen elkaar aan. Alles dient uitgelegd en gelezen te worden het ene in functie van het andere.

D. VERSLAG ARCHITECT

Het aandeel van elk privaat in de gemeenschappelijke delen is bepaald rekening houdend met de respectieve waarde van deze delen in functie van de netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel of een combinatie van deze elementen.

Het met redenen omkleed verslag, aangaande de bepaling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, is opgesteld door de burgerlijke architectenvennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Lievens & Bert", met zetel te 1740 Ternat, P. Van Cauwelaertstraat 155, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Hugo Lievens, architect, op vijftien maart

tweeduizend zestien.

Deze bijlage zal niet overgeschreven worden.

9/ BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldheid omvat de gemeenschappelijke delen en de, al dan niet in onverdeeldheid, privatieve gedeelten van residentie “N 20”, zoals volgt:

A/ De gemeenschappelijke delen

De goederen vermeld infra behoren, voor zover aanwezig, toe in onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars van de mede-eigendom “N 20”, pro rata hun quotiteiten in de gemeenschappelijke delen.

1. Voor wat betreft het voorgebouw en de achterliggende huizen:

Zijn gemeenschappelijk :

- het perceel grond in zijn totaliteit zoals hierna beschreven.
- de omheiningen/muren grenzend aan de burens, behoren tot de gemeenschappelijke delen behoudens bij toekenning van een exclusief genotsrecht palend aan deze muren.

Over deze elementen wordt beslist door alle mede-eigenaars van de residentie overeenkomstig hun quotiteiten,

2. Voor wat betreft het voorgebouw:

Zijn gemeenschappelijk:

- a/ alle dichtingswerken ;
- b/ de grondvesten ;
- c/ de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de terras-constructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de mandeligheid der muren behoudens exclusieve genotsrechten, welke het gebouw mogelijk scheiden van de aanpalende eigendommen ;
- d/ de gevels, de steunmuren welke het gebouw mogelijk scheiden van de aanpalende eigendommen ;
- e/ de bekleding en versiering van de gevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de vensters, de eventuele zonneluiken en rolluiken en hun bijhorigheden) ;
- f/ de bekleding der schouwen, de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen ;
- g/ de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen ;
- h/ het dak met zijn bedekking en goten ;
- i/ de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het privaat, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaat dienen;
- j/ de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de

bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval ;
k/ de eventuele luchtkokers met toebehoren ;
l/ de inrichting tot verlichting der gemene delen dienstig voor een gebouw, inbegrepen de desbetreffende teller, ;
m/ de volledige liftinstallaties, de liftschachten en toebehoren, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimte zoals fietsenlokalen, elektriciteitslokalen, chauffagelokalen, lokaal voor vuilniscontainers, en in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen ;
n/ de inrit/inkom en de inkompoort van de garage, de manoeuvreerruimte in de ondergrondse parking, de doorgang tussen de staanplaatsen naar de sas ;
o/ alle gemeenschappelijke leidingen van welke aard ook voor onder andere water, gas, elektriciteit en riolering die dienstig zijn voor de hele residentie “N 20”, met uitzondering van deze leidingen die zich bevinden en dienstig zijn voor één gebouw;
p/ de brievenbussen en belinstallaties;
q/ alle overige delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

Over deze elementen wordt beslist door de mede-eigenaars van het voorgebouw overeenkomstig hun quotiteiten, met uitsluiting van de twee achterliggende huizen.

3. Voor wat betreft de achterliggende huizen G en D:

Is gemeenschappelijk:

- de gemene muur en de eventuele kokers tussen beide huizen.

Alle andere elementen van de huizen zijn privaat

Over dit gemeenschappelijk element wordt beslist bij unanimité van de beide eigenaars van de huizen, zonder tussenkomst van de eigenaars van het voorgebouw.

B/ Afbakening gemene delen en privaat delen.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars van residentie “N 20” of van enkelen van hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Wanneer deze gedeelten echter exclusief gebruikt worden door één der mede-eigenaars worden zij geacht privaat te zijn.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels tussen voorgebouw en achtergebouw, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars van het voorgebouw of van enkelen van het voorgebouw bestemd zijn, geacht de exclusieve bevoegdheid te zijn van de eigenaars van het voorgebouw, zonder tussenkomst

van de eigenaars van de achtergebouwen. Bij gedeelten van gebouwen die tot het gebruik van één of twee mede-eigenaars van de achtergebouwen bestemd zijn, behoren deze tot de exclusieve bevoegdheid van de eigenaars van de achterliggende huizen, zonder tussenkomst van de eigenaars van het voorgebouw.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan. Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

10/ BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

De residentie "N 20" bevat de volgende privaat delen:

A. Het appartementsgebouw aan de straatkant:

1) IN DE ONDERGRONDSE VERDIEPING

+ twaalf (12) **autostaanplaatsen**, genummerd van "P1" tot en met "P12", met gereserveerde perceelidentificatienummers van tot en met, zoals aangeduid op het plan 09/17-B, elkeen omvattende :

-in privaat en uitsluitende eigendom :

de eigenlijke parkeerruimte;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

+ tien (10) **kelders**, genummerd: "C1" tot en met "C10".

Deze kelders bevatten geen afzonderlijke aandelen in de gemene delen doch vormen een aanhorigheid van de privaat appartementen in het appartementsgebouw, zoals hierna beschreven.

2) OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING.

+ Het **appartement** genummerd "O.1", met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaat en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van het gelijkvloers : inkomdeur, living-eetruimte met open keuken, slaapkamer, douchekamer met water-closet, washok;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping : de kelder 2 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderd tweeënzestig/tienduizendsten (362/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

+ Het **appartement** genummerd "O.2", met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaat en uitsluitende eigendom :

* op het niveau van het gelijkvloers : inkomdeur, inkomhal met vestiaire, badkamer, water-closet, living-eetruimte met open keuken gevende op een terras, washok, nachthal, kamer 1 en kamer 2;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping: de kelder 5 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in privaatief en exclusief genot :

het terras en de tuin, zoals aangeduid op het plan “zonage juridique”;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeshonderd tweeëntachtig/tienduizendsten (682/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3) OP DE EERSTE VERDIEPING.

+ Het **appartement** genummerd “1.1”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van de eerste verdieping : inkomdeur, inkomhal met vestiaire, water-closet, slaapkamer 1 gevende op een terras, slaapkamer 2, badkamer, washok, living-eetruimte met open keuken;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping: de kelder 10 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in privaatief en exclusief genot :

bovenvermeld terras;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeshonderd zevenennegentig/tienduizendsten (697/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

+ De **studio** genummerd “1.2”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van de eerste verdieping : inkomdeur, douchekamer met water-closet, living-eetruimte met open keuken gevende op een terras;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping : de kelder 6 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in privaatief en exclusief genot :

bovenvermeld terras;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

driehonderd twintig/tienduizendsten (320/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

+ Het **appartement** genummerd “1.3”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van de eerste verdieping : inkomdeur, inkomhal, washok, water-closet, badkamer, living-eetruimte met open keuken gevende op een balkon, slaapkamer gevende op zelfde balkon;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping : de kelder 7 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in privaatief en exclusief genot :

Bovenvermeld balkon;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

viifhonderd viifenviifftig/tienduizendsten (555/10.000sten)

OP DE TWEEDE VERDIEPING.

+ Het **appartement** genummerd “2.1”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van de tweede verdieping : inkomdeur, inkomhal met vestiaire, water-closet, slaapkamer 1 gevende op een balkon, slaapkamer 2, badkamer, washok, living-eetruimte met open keuken gevende op twee balkons ;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping : de kelder 3 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in privaatief en exclusief genot :

de drie bovenvermelde balkons;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achthonderd drieënvijftig/tienduizendsten (853/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

2/ Het **appartement** genummerd “2.2”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van de tweede verdieping : inkomdeur, inkomhal, water-closet, slaapkamer 1 gevende op een balkon, slaapkamer 2, badkamer, washok, living-eetruimte met open keuken gevende op een balkon ;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping : de kelder 4 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in privaatief en exclusief genot :

de twee bovenvermelde balkons;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achthonderd tweeënnegentig/tienduizendsten (892/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

OP DE DERDE VERDIEPING.

+ Het **appartement** genummerd “3.1”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van de derde verdieping : inkomdeur, inkomhal, living-eetruimte met open keuken gevende op twee balkons, washok, nachthal, water-closet, slaapkamer ~~met badkamer~~ gevende op een terras, ~~badkamer~~;;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping : de kelder 8 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in privaatief en exclusief genot :

de twee bovenvermelde balkons en het bovenvermeld terras;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeshonderd tweeënzestig/tienduizendsten (662/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

+ Het **appartement** genummerd “3.2”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van de derde verdieping : inkomdeur, inkomhal, living-eetruimte met open keuken gevende op een balkon, washok, nachthal, water-closet slaapkamer ~~met badkamer~~ gevende op een terras, badkamer; ;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping : de kelder 9 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in privaatief en exclusief genot :

het bovenvermeld balkon en het bovenvermeld terras;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeshonderd vierennegentig/tienduizendsten (694/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

OP DE VIERDE VERDIEPING.

+ Het **appartement** genummerd “4”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op het niveau van de vierde verdieping : inkomhal tussen de lift en de trap met waslokaal, inkomdeur, inkomhal, water-closet, living-eetruimte met open keuken gevende op een terras, slaapkamer 1, nachthal, slaapkamer 2, badkamer;

* op het niveau van de ondergrondse verdieping : de kelder 1 bestaande uit de kelderruimte zelf met toegangsdeur;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Duizend éénnegentig/tienduizendsten (1.061/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

B. De twee huizen gelegen in het binnengebied

+ Het **huis**, gelegen aan de linkerzijde gezien vanaf de straatkant, genaamd “G”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op de gelijkvloerse verdieping : inkomdeur, inkomhal met trap naar de eerste verdieping, water-closet, living-eetruimte met open keuken gevende op een terras aan de voorzijde en een koer aan de achterzijde, washok;

* op de eerste verdieping : trap komende van de gelijkvloerse verdieping, nachthal, water-closet, kamer 1, kamer 2 met douche-kamer gevende op een balkon, kamer 3, badkamer;

- in privaatief en exclusief genot :

Het terras en de tuin aan de voorkant, zoals aangeduid op het plan “zonage juridique”, de koer aan de achterkant, evenals bovenvermeld balkon op de eerste verdieping;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend vierhonderd vijftig/tienduizendsten (1.455/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

+ Het **huis**, gelegen aan de rechtzijde gezien vanaf de straatkant, genaamd “**D**”, met gereserveerd perceelidentificatienummer, omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op de gelijkvloerse verdieping : inkomdeur, inkomhal met trap naar de eerste verdieping, water-closet, living-eetruimte met open keuken gevende op twee terrassen, washok;

* op de eerste verdieping : trap komende van de gelijkvloerse verdieping, nachthal, water-closet, kamer 1, kamer 2 met douche-kamer gevende op een balkon, kamer 3, badkamer;

- in privaatief en exclusief genot :

de terrassen en de tuinen aan de voorkant en aan de zijkant, zoals aangeduid op het plan “zonage juridique”, evenals bovenvermeld balkon op de eerste verdieping;

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend vierhonderd negenenzestig/tienduizendsten (1.469/10.000-sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond

RECAPITULATIE VAN DE QUOTITEITEN IN DE GEMENE DELEN

Samenvattende tabel van de quotiteiten

	Quotiteiten	Kelder
Gelijkvloers		
0.1	362	2
0.2	682	5
Eerste verdieping		
1.1	697	10
1.2	320	6
1.3	555	7
Tweede verdieping		
2.1	853	3
2.2	892	4
Derde verdieping		
3.1	662	8
3.2	694	9
Vierde verdieping		
4	1.061	1
Huisjes in binnengebied		
G	1.455	
D	1.469	
12 staanplaatsen	25/staanplaats	300

totaal quotiteiten

10.002???

De kelders krijgen geen quotiteiten toegewezen.

11/ DEFINIERING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere privatieve kavel omvat al de bestanddelen van het privaat met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bevoering en bekleding der terrassen, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters (begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken) die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphalls, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaat kavel dienen, de private sanitaire, elektrische en verwarmingsinstallaties, de bekleding en versiering van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaat kavel. Zelfs wat zich buiten de privaat kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals: balkon- en terrasleuningen en vloeren, private water-, elektriciteit-, gas-, verwarming- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus. Dit geldt niet voor de achterliggende huizen D en G.

12/ VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Teneinde een onbetwistbare wettelijke basis te geven aan deze verdeling in privaat en gemene delen zullen alle verkrijgers en eigenaars van quotiteiten in de grond, door het feit zelf van de ondertekening van deze akte van verkrijging, welke ipso facto aanvaarding meebrengt van de geheelheid van de beschikkingen der statuten, geacht worden te hebben verzaakt de enen ten voordele van de anderen, aan het recht van natrekking dat ze bezitten blijkens artikels 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek, in de mate dat het recht van natrekking de door hen aangeworven privaat en gemene bijhorigheden niet betreft.

13/ ERFDIENSTBAARHEDEN – LEIDINGEN - GEMEEN-MAKING

1/ Door de juridische verdeling van het gebouw in privaat delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privaat kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd. Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, hetzij in de bijzondere overeenkomsten tussen comparante en de verkrijgers van privaat kavels, die door hun akte van verkrijging onderhavige statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen, putten van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;

- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

2/ Ieder privaat zal vervreemd worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn, vrij aan de verkrijger zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op kosten en risico van de verkrijger, en zonder tussenkomst van comparante, noch verhaal tegen haar, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

3/ Comparante heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen, welke gemeenschappelijk ofwel individueel kan zijn en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort, en dit zowel in de gemene delen van het gebouw als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor eventuele installatie van warmwaterbedeling. Zij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen, enzovoort, door de privatieven te komen.

Ingeval er een collectief verwarmingsstelsel is, hebben de mede-eigenaars geen toegang tot de stookplaats. Alleen de syndicus of zijn afgevaardigde en diegene die gelast zijn met het onderhoud en de herstelling, alsook comparante, hebben toegang tot deze stookplaats. Ingeval de centrale verwarming geschiedt bij middel van een collectief stelsel, zal de gehele installatie behoren tot de gemene delen tot aan de vertakking naar het privaat, behoudens hetgeen hierna bepaald. Van daaraf tot aan het bereiken van de kolom voor terugloop is de installatie privaat, zoals radiatoren, kranen, warmtemeter, kamerthermostaat, enzovoort. Alhoewel de tellers privaat zijn, zijn de kosten van herstelling, onderhoud en vervanging ten laste van de collectiviteit behoudens natuurlijk de tellers toebehorende aan de regie.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de privatieve delen.

Wat voorafgaat geldt eveneens voor de eventuele collectieve warmwaterbedeling.

4/ Ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, behoudt comparante zich een recht van doorgang voor ten voordele van de bouwers of personen door haar aangesteld, ook voor de bevoegde besturen, om al de nodige werken, verbindingen van water, gas en elektriciteit, uit te voeren. Verder zal comparante het recht hebben om nu of later tijdens en voor de duur van het bouwen van dit gebouw, alle maatregelen te treffen voor de beoogde werken zoals afsluitingen, stellingen, doorgangen voor de materialen enzovoort. Alle leidingen van water en elektriciteit, alle ontlastingsbuizen, alle eventuele verluchtingen en in het algemeen alle kanalisaties, niets uitgezonderd noch voorbehouden, mogen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen, in de privatieve delen, in de eventueel

voorbehouden ruimten, in de parkings en alle andere mogelijke privatieve delen, op de wijze die soeverein door hem vastgelegd wordt. Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen en bezoekkamers die technisch noodzakelijk en/of onontbeerlijk zijn. De eigenaars en gebruikers kunnen hiervoor geen enkele vergoeding eisen en dienen steeds vrije toegang te verlenen tot hun privaatief om de werken mogelijk te maken die zouden noodzakelijk zijn.

Evenzo dienen de eigenaars en gebruikers zonder vergoeding alle ongemakken te dulden voortvloeiend uit de afwerking van de gemeenschappelijke delen of andere privatieven, indien zij reeds hun privaatief zouden betrekken voor alle afwerkingswerken voltooid zijn.

5/ Elke eigenaar of gebruiker van een parking, heeft een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang en uitweg over de volledige manoeuvreerruimte op zijn verdieping, en over de volledige doorrit en uitrit. Bedoeld recht zal moeten uitgeoefend worden volgens de richtingsaanwijzingen en richtlijnen die ten gepaste tijde door de syndicus zullen worden aangebracht. Behalve ingeval van overmacht, mag op bedoelde plaatsen, waarop dit recht van toepassing is, niet gestationeerd of stilgehouden worden, noch wat ook geplaatst worden dat de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken, noch wat ook worden gestapeld, verkocht of uitgesteld, het hoofdprincipe te dien opzichte zijnde de noodzaak om de toegang tot de openbare weg bestendig vrij te houden van iedere hindernis. Aldus is het ook ten strengste verboden er voertuigen te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen, of over te gaan tot veilingen. Indien spijs dit absoluut verbod een voertuig gestationeerd of geparkeerd wordt, of enige zaak geplaatst wordt, op voormelde plaatsen, dan hebben de andere eigenaars of gebruikers het recht dit voertuig te laten weggrijpen door een garagehouder of deze zaak te verwijderen; alle kosten van opberging ten laste zijnde van de in gebreke blijvende eigenaar. Teneinde een veilige toegang te waarborgen zal alle verkeer op voormelde doorrit en uitrit stapvoets moeten geschieden.

Comparante geeft geen waarborg voor wat betreft de gemakkelijkheden der uit te voeren manoeuvres om toegang te hebben tot de parkings. Enkel mits toestemming van de mede-eigendom en de eigenaars van de aanpalende staanplaatsen, zal toegelaten worden om een staanplaats af te sluiten. Dit geldt evenwel niet voor de comparante.

Voor het gebruik van de lift staanplaatsen mogen de afmetingen en gewicht van de auto de volgende grenzen niet overschrijden:

- ° Hoogte: niet hoger dan 2.05 meter
- ° Lengte: niet langer dan 5.00 meter
- ° Breedte: niet breder dan 2.40 meter inclusief spiegels.
- ° Gewicht: niet zwaarder dan 2.6 ton

Elke eigenaar van een ondergrondse staanplaats beschikt over een toegang via de lift en trap naar de gelijkvloerse uitgang.

6/ Er wordt bepaald, ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaat zowel heersend als lijdend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen, aangebracht mogen worden aan balkons, terrassen of gevels met het oog op de verhuizing van meubels of verplaatsbare voorwerpen, naar en van de verscheidene privatieven. Ieder privaat zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels of verplaatsbare voorwerpen opgetrokken of neergelaten worden. Toegang zal dienen gegeven te worden door de privatieven, tot de terrassen en balkons, in het voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van meubelen en verplaatsbare voorwerpen, alles op eigen verantwoordelijkheid van degene die de verhuizing doet, en die tevens vooraf bij de syndicus de nodige inlichtingen dient in te winnen in verband met de stabiliteit. De comparante kan geen garantie geven of grotere meubels al dan niet kunnen verhuisd worden; de mede-eigenaars dienen aldus rekening te houden met maten weergegeven op de aangehechte plannen.

7/ Comparante behoudt zich het recht voor om het exclusief genotrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de opgerichte of op te richten gebouw, of in de tuin, op het dak of in de kelder, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat in deze beschreven en de voorwaarden van gebruik ervan te bepalen op last voor de begunstigde de volledigheid van de eraan verbonden kosten te betalen. Deze exclusieve genotrechten kunnen door de algemene vergadering slechts met éénparigheid van stemmen gewijzigd worden. Bovenvermelde geldt ook voor de genotsrechten die reeds toegekend werden in deze basisakte.

8/ Comparante behoudt zich uitdrukkelijk het zakelijk recht van gemeenschap voor aangaande de scheidingsmuren, afsluitingsmuren en zijgevels die op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende onroerende goederen. Dit voorbehoud heeft als enig doel het comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de prijs of de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren. Alleen comparante heeft recht op de prijs wegens mandelig maken van de muren of zijgevels, en op de prijs van verkoop of onteigening van grond, zo het geval zich voordoet.

Comparante alleen zal overgaan tot opmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren of stroken grond. Zij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen. Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat comparante verantwoordelijk zal zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of

wederopbouw van gezegde muren of gevels of aanleg van stroken grond. Indien, om welke reden ook, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

9/ A. Tuin

De achterliggende huizen alsook het appartement 0.2 beschikken over het exclusief genotsrecht van de tuin zoals aangeduid om het plan “zonage juridique”. Elk van deze eigenaars van het exclusief genotsrecht dienen echter deze zone, inclusief de gemene muren palend aan hun genotsrecht te onderhouden als een goed huisvader zodat het zich steeds in propere staat bevindt en ze mogen bovendien geen planten met diepe wortels of palen dieper dan 30 cm zetten in deze zone. Zij beschikken over het recht om deze exclusieve genotsrechten van de tuin af te sluiten middels een Bekaert draad van 1.2 meter hoog of een haag. Het is de eigenaars verboden om deze tuin een andere bestemming te geven dan tuin of er hokken te plaatsen zonder akkoord van de mede-eigendom.

Een berging, mits stedenbouwkundig in orde, mag evenwel geplaatst worden door de eigenaars van het huis D in de achterliggende tuin voor zover dit niet zichtbaar is vanuit enig ander kavel.

Het pad aangeduid in het groen dat dient als evacuatie vanuit de ondergrondse verdieping bij brand, is gemeenschappelijk en wordt door de gemeenschap onderhouden. Zo ook de aanpalende gemeenschappelijke muren. Behoudens deze functie als uitgangsweg bij brand, hebben de eigenaars van het voorgebouw geen toegang of gebruik van dit pad.

B. Lokalen in de residentie N 20

Aangezien zij daarvan geen gebruik kunnen maken, dienen de eigenaars/gebruikers van de achterliggende gebouwen niet bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten eigen aan het voorliggend appartementsgebouw (lift, dak, schoonmaak gemene delen, etc...), met uitzondering van de hierna bepaalde gebruiksrechten, waarvoor een bijdrage voorzien is.

Het achterliggende huizen D en G beschikken over de volgende gebruiksrechten in het voorgebouw:

- Het gebruik en toegang tot het elektriciteitslokaal
- Het gebruik en toegang tot de fietsenlokalen op niveau -1
- Het gebruik en toegang tot het chauffagelokaal
- Het gebruik en toegang tot het vuilbakkenlokaal
- Een doorgang door het gebouw via de inkomhall naar de achterbouw. De eigenaars van de huisjes G en D zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en desgevallend vervanging van de deur aan de achterkant van het appartementsgebied.

Voor bovenvermelde gebruiksrechten dienen de achterliggende huizen, elk ten belope van vijftig procent (50%) tussen te komen in

de kosten voor schoonmaak en elektriciteit in deze lokalen alsook de kost voor de afvalverwijdering. De kosten van de schoonmaak en elektriciteit van deze lokalen wordt forfaitair geraamd op 250 euro geïndexeerd volgens de gezondheidsindex per jaar. De werkelijke kosten voor afvalbakken en afvoer van het afval worden omgeslagen prorata units (1/12^{de} voor elk van de achterliggende huizen, 10/12^{de} voor de voorbouw). Deze laatste kost is enkel van toepassing indien het vuilbakkenlokaal effectief door het achterliggende gebouw gebruikt wordt.

De achterliggende huizen hebben het recht om een bel en brievenbus te hangen in het inkomlokaal in het geïntegreerd brievenbussenmeubel en bellengeheel, samen met de eigenaars van het voorgebouw aan de inkomhall. De eigenaars van de achterbouw zullen bijdragen pro rata het aantal brievenbussen in de kosten van de brievenbus.

De achterliggende huizen hebben het recht om een of meerdere plakaten met hun naam en/of vennootschap(pen)/verhuur of te koop plakaten aan te brengen aan de voorgevel naast de inkom mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

De achterbouw beschikt over elke erfdienstbaarheid voor water, gas, elektriciteit, tv, of elke andere nutsleiding ook.

14/ ELEKTRICITEITSCABINE – WATERBEDELING

1/ In de kelderverdieping kan een lokaal voorbehouden worden voor de verdelingsmaatschappij van elektriciteit voor de installatie van een verdelingspunt of transformatie apparatuur van elektriciteit; hiertoe wordt door de eigenaars aan comparante hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen. Deze uitrustingen zullen kunnen dienen voor het toebedelen van zowel private als van openbare netten; ze zullen dienstig kunnen zijn zowel voor de privatieën, van huidig gebouw als voor andere privé-eigendommen. Het ter beschikking stellen van dit lokaal ten voordele van de elektriciteitsmaatschappij zal juridisch kunnen tot stand gebracht worden hetzij ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht, hetzij ten titel van huurovereenkomst, hetzij ten titel van erfpacht, hetzij onder de juridische vorm die het meest passend voorkomt. Bedoeld lokaal behoort tot de gemene delen en kan nooit aangewend worden door de individuele eigenaars; alleen de verdelingsmaatschappij heeft er vrije toegang en wel op ieder ogenblik. De kosten van onderhoud en verlichting van dit lokaal, alsook de premie van een verzekering voor verantwoordelijkheid zullen ten laste zijn van deze maatschappij, die echter voor het overige in geen enkele kost betreffende de collectiviteit zal moeten tussenkomen. Vanzelfsprekend zal de inhoud van dit lokaal steeds eigendom blijven van deze maatschappij. Dit voorbehoud en recht brengt tevens het recht mede om kabels en leidingen, zowel van

hoogspanning als van de laagspanning, te geleiden zowel door de privatieven als door de gemene delen. Wanneer zelfde maatschappij zou overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zal comparante of haar rechtsopvolgers de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in haar eigen voordeel, zonder iets te moeten afstaan aan de individuele eigenaars.

2/ Wat betreft de aansluiting op de openbare waterbedeling staat het comparante vrij hetzij één of meerdere hoofdtellers hetzij een individuele teller te laten plaatsen per privaat. Indien één of meerdere hoofdtellers geplaatst worden waarop aldus meerdere privatieven aangesloten zijn, zal zoveel maal de vergoeding voor minimumverbruik in rekening gebracht worden als er privatieven door bediend zijn. De kosten van deze samengevoegde vergoedingen zijn dan ten laste van de collectiviteit van de betrokken privatieven en worden tussen hen verdeeld als algemene onkosten volgens de algemene principes der kostenverdeling zoals in huidige akte opgegeven. Het is nochtans zo dat alsdan de aangeslotenen solidair gehouden zijn tot de betaling van deze samengevoegde abonnements en het eventueel meerverbruik, wel verstaande dat het opmeten der meters, de inning en de betaling zal gebeuren door de syndicus optredend als gemachtigde van de betrokken eigenaars. Indien individuele tellers geplaatst worden zal de huur van de meter, het jaarabonnement en het eventueel meerverbruik volledig en uitsluitend ten laste van de betrokken eigenaar zijn.

15/ SIGNALISATIE - BLUSAPPARATEN

SIGNALISATIE: De signalisatie in de garages alsook de nummering van de ingangsdeuren en in de gemeenschappelijke delen wordt op kosten van de mede-eigendom geplaatst door de syndicus. Dit betreft onder andere pictogrammen en de signalisatie voor verkeerssituaties (o.a. verkeerslichten, schilderwerken op kolommen en muren, naamplaten op belinstallaties en brievenbussen, signalisatie opgelegd door de brandweer, of andere officiële instanties, nummering van de brievenbussen, plaatsen van huisnummers op de gevel, belijnen van parkings, nummering van parkings.....).

BLUSAPPARATEN: Indien blusapparaten voorzien zijn of vereist worden door de brandweer, worden deze geplaatst op soevereine beslissing van comparante, op kosten der mede-eigenaars. Indien hierover niets voorzien is, zal de algemene vergadering hiertoe beslissen bij gewone meerderheid van stemmen en zal de uitvoering toevertrouwd worden aan de syndicus.

16/ VOLMACHT

In het kader van de door de comparante door haar voorziene voorbehoud van rechten geven de toekomstige mede-eigenaars door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze statuten, onherroepelijk volmacht aan comparante om in hun plaats alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas,

teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien; deze volmacht geldt ook om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Zij geven ten gevolge onherroepelijk volmacht aan comparante om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken. Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnen indeling van een privatieve kavel; het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

17/ OVERGANGSBEPALINGEN.

De comparante duidt drie maand voor de oplevering van de gemeenschappelijke delen ook de eerste syndicus aan. Bij gebreke hieraan zal de rechter een syndicus benoemen, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van comparante uiterlijk een maand voor de oplevering van de gemeenschappelijke delen. Behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

Comparante zal niet gehouden zijn in te staan voor de schoonmaak van de gemene delen vooraleer de voorlopige oplevering van deze gemene delen heeft plaatsgevonden.

19/ DUUR DER WERKEN - VERWIJLVERGOEDING – OPLEVERING

A/ Duur der werken.

De werken door of op order van de comparante (hierna ook genoemd “de verkoper”) worden aangevangen op 1/09/2016. De duur van de werken per gebouw bedraagt 300 werkdagen te rekenen vanaf 1/9/2016 tenzij anders bepaald in de compromis. Voor wat de privatieve delen betreft, zal de afwerkingstermijn telkens vastgesteld worden bij de vervreemding van het desbetreffend privaatief.

B/ Verlenging

Ingeval de werken volledig of gedeeltelijk onderbroken of geschorst worden als gevolg van een niet overzienbare gebeurtenis of overmacht zoals ondermeer: slecht weer (regen, vorst, wind, enzovoort), onlusten, niet vrijgave van de grond door de

archeologische diensten, stakingen of lockout, moeilijkheden met de verkeersdiensten, vertraging in de levering van materialen, vertragingen veroorzaakt door de koper bij het kiezen van de materialen, werkonderbrekingen opgelegd door de overheid en in het algemeen alle andere factoren onafhankelijk van de wil van de verkoper –deze opsomming niet beperkend zijnde – zullen de onder A gestipuleerde termijnen verlengd worden met de duur van de schorsing der werken en daarenboven de duur nodig om het werk terug in werking te brengen. Wat betreft de regendagen, het is te zeggen dagen waarop het slecht weder of de gevolgen ervan de werken gedurende tenminste vier uren per dag onmogelijk maken, deze zullen, conform de verletdagen voorzien door de confederatie van de bouw opgetekend worden in het register van de werf. De verkoper behoudt zich het recht voor om aan de koper, en dit zonder ingebrekestelling, een verlenging van de oorspronkelijke termijnen op te leggen indien de koper niet stipt betaalt of indien de koper de te gebruiken materialen niet tijdig bepaalt.

C/ Verwijlvergoedingen

Ingeval van niet verantwoorde vertraging en indien de voorlopige oplevering van het privaatief niet kan geschieden door de fout van de verkoper, zal deze laatste de koper een vergoeding moeten betalen gelijk aan een interest van 3% op jaarbasis berekend op de netto verkoopprijs (excl. aankoopkosten en BTW) verschuldigd vanaf de dag waarop de verkoper bij ter post aangetekend schrijven in mora zal zijn gesteld. Dit komt overeen met de verhuurde waarde van het goed.

D/ Opleveringen

1/ Wettelijke context van de voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige en de definitieve oplevering, zowel van de privaatieve als van de gemene delen, zullen geschieden overeenkomstig de desbetreffende bepalingen der statuten, evenals de wet van 21/10/71, in uitvoering van de wet van 9/07/1971 aangepast door de wet van 3/05/1993 met betrekking tot de bouw van woningen in aanbouw, voor zover er niet van werd afgeweken in de statuten en met dien verstande dat alleen de in deze overeenkomst gestipuleerde betalingsmodaliteiten en timing voor het verlijden van de authentieke akte kracht van gelding zullen hebben. Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid is de voorlopige oplevering.

2/ Voorlopige oplevering der privaatieven

a/ De oplevering zal gebeuren conform de minimum voorwaarden van het KB van 21/10/1971 in uitvoering van de wet van 9/07/1971, gewijzigd door de wet van 3/05/1993 met betrekking tot het bouwen van woningen en de verkoop van woningen in aanbouw.

b/ Zodra de werken voltooid zijn, zal de verkrijger worden uitgenodigd door verkoper voor een plaatsbezoek aan zijn privaatief om de conformiteit der werken vast te stellen met plannen en

beschrijving der materialen, en over te gaan tot de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de verkrijger van de hem afgeleverde werken en sluit ieder verhaal van zijnentwege uit voor de zichtbare gebreken op voorwaarde nochtans dat de staat der werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht. Door ondertekening van het opleveringsverslag, geeft de koper de voltooiingswaarborg gesteld in het kader van de wet Breyné, voorbehoudloos vrij.

De werken die in staat van voorlopige oplevering bevonden zijn, worden geacht, behoudens tegenbewijs, in deze staat geweest te zijn op de datum van voltooiing welke de verkoper heeft aangeduid en die voor elk privaat zal vermeld worden in de notariële akte van verkoop.

De werken zijn klaar om in voorlopige oplevering te worden genomen wanneer zij in hun geheel voltooid zijn niettegenstaande de niet-uitvoering van kleinere werken of verfraaiingen, of niettegenstaande de vaststelling van onvolmaakheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, dit wil zeggen wanneer het goed zich in staat van normale en voldoende bewoonbaarheid bevindt, die het gebruik ervan toelaat overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering der privatieven zal geschieden, desgevallend in aanwezigheid van de architect, op tegenspraak tussen verkoper en de verkrijger, met dien verstande dat het aan deze laatste geoorloofd is zich hierin te laten bijstaan, op zijn kosten, door om het even welke technicus of deskundige naar zijn keuze. Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal opgemaakt worden in twee exemplaren die getekend zullen worden door beide partijen. Dit proces-verbaal zal het bewijs van voornoemde oplevering zijn. Het bevat de opsomming der werken die niet werden aanvaard, omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De sleutels zullen aan de verkrijger overhandigd worden bij ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, voor zover deze de prijs van de verworven goederen volledig betaald heeft en de gestelde bankwaarborg heeft terugbetaald of vrijgegeven. De verkoper zal niet gehouden zijn de goederen te leveren en de sleutels ervan te overhandigen, vooraleer de koper de prijs volledig betaald heeft, met inbegrip van de herzieningen, en, in voorkomend geval, het bedrag der bijkomende werken. Niet-afgewerkte kleinere werken alsook vastgestelde onvolmaakheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, mogen niet als voorwendsel ingeroepen worden voor inhoudingen op de aankoopprijs of om de bankwaarborg niet vrij te geven; alle kosten van de bankwaarborg vallen uitsluitend ten laste van de koper indien hij weigert deze vrij te geven na de voorlopige oplevering.

Iedere vertraging in de levering, die het gevolg is van niet-betaling, valt uitsluitend ten laste van de koper. De koper zal in dit geval geen aanspraak kunnen maken op de vergoeding wegens laattijdige oplevering of welke andere schadevergoeding ook.

De reden van gebeurlijke weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering of deze te aanvaarden dient per aangetekend schrijven aan de verkoper binnen de vijf dagen na de uitnodiging door deze laatste, bekend gemaakt te worden.

De overhandiging der sleutels zal voor de koper het genot door zakelijk bezit met de inning van de burgerlijke vruchten der verworven goederen tot gevolg hebben.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betreft of gebruikt voor de voorlopige oplevering, onder meer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van verkoper, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden:

- 1/ indien hij op het verzoek van verkoper om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat, of
- 2/ indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke verkoper hem bij aangetekende brief zal hebben betekend, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in deze brief om tot de oplevering over te gaan.

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de verkrijgers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige afwerking der privatieve delen. Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning of het zelf uitvoeren van werken, maar ook het ter plaatse brengen van meubels en meubilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilder- of andere werken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief. Het is nochtans vanzelfsprekend dat verkoper het recht heeft aan verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien. Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang der bouwwerken aan de andere privatieven hinderen of beletten.

3/ Definitieve oplevering der privatieven

De definitieve oplevering zal ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering geschieden en volgens dezelfde procedure, voor zover er reeds werd overgegaan tot de definitieve oplevering der gemene delen, zoals hieronder uiteengezet wordt, en onder dezelfde uitdrukkelijke voorwaarden als deze laatste. De koper zal tussen

11de en de 12de maand na de datum van de voorlopige oplevering verkoper per aangetekend schrijven op de hoogte stellen van de eventuele punten die ten laste vallen van de verkoper. Indien de verkoper geen aangetekend schrijven ontvangt binnen deze tijdsspanne, wordt het goed geacht definitief te zijn opgeleverd 12 maand na datum van de voorlopige oplevering. Na de definitieve oplevering is comparante enkel nog aansprakelijk inzake de gemene delen en de privatieven voor de grote werken die onder de toepassing zouden vallen van de artikelen 1792 en 2270 B.W. gedurende een termijn van tien jaar vanaf de voorlopige oplevering.

4/ Waarborgen

De datum van voorlopige oplevering zal het vertrekpunt zijn van de tienjarige aansprakelijkheid ingesteld krachtens artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatieven als voor de gemene delen.

Indien het gekochte goed geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer daarvoor gedurende tien jaar aansprakelijk, evenals de verkoper. In toepassing van artikels 1642 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek moet verkoper niet instaan, noch voor de gebreken die zichtbaar zijn en die koper zelf heeft kunnen waarnemen, noch voor verborgen gebreken.

Anderzijds wordt bepaald dat de uitrustingen zoals: verwarming, loodwerken en zo meer, glaswerk en liften, gewaarborgd zijn, overeenkomstig het gebruik, door de installateurs. Verkoper verleent geen waarborgen die de waarborgen van de leverancier of aannemer overschrijden. De waarborgen beperken zich uitsluitend tot de vervanging of de verbetering, in de kortst mogelijke termijn, van het gedeelte met gebreken, zonder enige schadeloosstelling.

Verkoper subrogeert de kopers uitdrukkelijk in alle rechten die zij tegenover de architect, de aannemer en zijn onderaannemers kan hebben, voor het geval haar rechten en waarborgen verder zouden gaan dan de verbintenissen die zijzelf tegenover voornoemde kopers, krachtens de verkoopovereenkomsten heeft aangegaan.

Kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen verkoper uit hoofde van de algemene conceptie van het gebouw en de plannen welke uitsluitend tot de opdracht van de architect en ingenieur behoren.

5/ Voorlopige oplevering der gemene delen

De oplevering van de gemene delen zal tegensprekelijk gebeuren tussen verkoper, desgevallend in aanwezigheid van de architect en de mandataris van de mede-eigendom. De algemene vergadering kan beslissen dat deze mandatarissen zich hierbij op kosten der algemene vergadering moeten laten bijstaan door een deskundige, te benoemen door de algemene vergadering. Het proces-verbaal vermeldt benevens de opmerkingen met betrekkelijk tot de nog uit te voeren werken of herstellingswerken, de beschadigingen eventueel veroorzaakt aan de gemene delen ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners of de uitvoering van

bepaalde privatieve werken. Deze beschadigingen mogen niet ten laste van de verkoper gelegd worden.

De verkoper nodigt de mede-eigendom per aangetekend schrijven uit tot de voorlopige oplevering van de gemene delen binnen de vijftien dagen na poststempel van deze uitnodiging.

De werken worden geacht in staat van voorlopige oplevering te zijn op de datum van uitnodiging tot voorlopige oplevering door de verkoper tot het tegenbewijs daarvan geleverd wordt.

De eventuele weigering van voormelde mandataris om tot de voorlopige oplevering over te gaan van de gemene delen dient met redenen omkleed aan de verkoper te worden medegedeeld per aangetekend schrijven binnen de acht dagen volgend op de voorgestelde datum van voorlopige oplevering. Indien de met redenen omklede weigering der mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, aan de verkoper betekend werd kan deze laatste de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na uitvoering van bevolen herstellingswerken, ofwel in der minne, of bij ontstentenis hiervan, gerechtelijk de benoeming van een deskundige verzoeken, die de gegrondheid ervan zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen

Indien de deskundige aangesteld door de algemene vergadering weigert te verschijnen of in de onmogelijkheid verkeert zal de algemene vergadering binnen de tien dagen in zijn vervanging voorzien. Zoniet zal de voorlopige oplevering geschieden ten overstaan van de mandataris van de mede-eigendom alleen. Gezien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering der gemene delen de aanwezigheid van voormelde mandataris vereist is, zal de Rechtbank, als deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de verkoper hem bij aangetekend schrijven heeft gesteld, over de oplevering beslissen.

Teneinde te vermijden dat bewoners van het gebouw schade veroorzaken, ten gevolge van de ingebruikname van de appartementen, heeft verkoper het recht om de voorlopige oplevering van privatieven uit te stellen tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsgevonden heeft. Dit zal voor verkoper geen schadevergoeding voor vertraging meebrengen.

Indien op het ogenblik van de voorlopige oplevering der gemene delen, verkoper nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat zij ter oplevering geeft, zal zij zich geen enkel recht van mede-eigendom kunnen doen gelden bij de oplevering der gemene delen.

De koper geeft volmacht aan de syndicus van het gebouw om hem rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen.

6/ Definitieve oplevering der gemene delen

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen, die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal geschieden tenminste één jaar na hun voorlopige oplevering en

volgens de dezelfde procedure. Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het proces-verbaal van definitieve oplevering uitsluitend zal vermelden:

1/ de erkende en aangenomen opmerkingen, die in het proces-verbaal van voorlopige oplevering zouden zijn hernomen en die het voorwerp van enig voorbehoud zouden uitmaken;

2/ de opmerkingen die het voorwerp zouden uitmaken van een nauwkeurig geschreven voorbehoud binnen de tijdspanne van één jaar te rekenen vanaf de datum van voorlopige oplevering.

Deze opmerkingen zullen echter nooit mogen slaan op gebreken, tekortkomingen of beschadigingen die te wijten zijn aan de bewoning van het gebouw of aan normale slijtage der plaatsen, of aan derden.

Na de definitieve oplevering is comparante enkel nog aansprakelijk inzake de gemene delen en de privatieven voor de grote werken die onder de toepassing zouden vallen van de artikelen 1792 en 2270 B.W. gedurende een termijn van tien jaar vanaf de voorlopige oplevering.

HOOFDSTUK II. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 1. Algemene interpretatieregel

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels

Het is de eigenaars, doch niet voor comparante, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden. Indien twee horizontaal aanpalende kavels (uitgevend op hetzelfde portaal) samengevoegd worden, waarvoor slechts één toegangsdeur nodig is, mag bedoeld portaal dat aldus dienstig wordt voor een privaatief door de samengevoegde kavels ingenomen worden. Dit alles op kosten van degene die de werken laat uitvoeren, en zonder dat door deze inlijving van gemene delen een wijziging ontstaat aan de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van **artikel 4** hierna in acht genomen worden.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden

aandelen. Deze toestemming is niet vereist indien het een herstel in de oorspronkelijke toestand betreft van twee aan elkaar palende privatieven, na een eerder samenvoeging, zoals hierboven vermeld; in dit geval wordt ook de oorspronkelijke verdeling der eraan verbonden aandelen terug aangenomen.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Dit geldt niet voor comparante. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden. Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald. Dit geldt niet voor comparante.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

De organisatie voor het plaatsen van de airco-installatie wordt aan de zorgen van de syndicus toevertrouwd.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de maand na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van één maand medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan. Dit geldt niet voor comparante.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning.

In zoverre verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften kan op alle verdiepingen de uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor toegelaten worden. ~~Alle kopers geven onherroepelijk mandaat aan comparante om een wijzigende vergunning in te dienen om de twee ruimtes in de achterbouw voor productie van immateriële activa een privé-bewoning, kantoor, medisch beroep of vrij beroep functie te geven, weze het in een of meerdere units. Kopers zullen zich op geen enkele manier verzetten tegen het indienen of de inhoud van deze vergunning.~~

De eigenaar van elk privaatief is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning/zelfstandige activiteit naar privé bewoning/kantoorbestemming/winkel of vrij beroep of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen en controles in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie, indien de comparante beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht.

Het gebruik van een hogedrukreiniger is in het ganse gebouw verboden.

De autostaanplaatsen dienen enkel tot het bergen van personenwagens en rijwielen.

In de autostaanplaatsen en in de bergingen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten opgestapeld.

In het gebouw mogen evenwel géén voertuigen met gas ("LPG")-installatie worden gestald; een verbodsteken zal desbetreffend worden aangebracht aan de inrit door de zorgen van syndicus.

Alle inkomdeuren (of eventuele garagepoorten) van privatieven zullen verplicht in dezelfde neutrale kleur (voor de eerste maal te bepalen door comparante). Mits voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus al deze deuren en poorten op éénzelfde tijdstip laten herschilderen in een zelfde neutrale kleur.

De eigenaars van de bewoonbare privatieven moeten waken dat hun pand steeds op minimale wijze verwarmd wordt (minstens vijf graden Celsius), dit zonder rekening te houden met het feit of het al dan niet bewoond is. Mocht een eigenaar in deze verplichting te kort schieten, kan de syndicus de nodige maatregelen treffen.

De syndicus en de mede-eigenaars zullen erover waken om in de tuinen, boven de parkings ~~en boven de waterbekkens~~ geen beplanting noch aanbouwen of staketsels te zetten die een bedreiging kunnen vormen voor de waterdichtheid van de ondergrondse verdieping. ~~alsook de ondergrondse waterbekkens.~~

Artikel 6. Bewoning - terminologie

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

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

Artikel 7. Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenstelbaar.

Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van **artikel 5** letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenstelbaar zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

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

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan voornamen en solvabele personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst. Indien dergelijk recht toch zou zijn toegekend aan een persoon die niet of niet meer beantwoordt aan deze criteria, of die de statuten of het reglement van inwendige orde niet naleeft, is de verlener van dit recht verplicht op eigen kosten de verbreking van de huur te vorderen of deze persoon onverwijld uit het privaat te zetten, op straf van een minimale schadevergoeding van DUIZEND TWEEHONDERD VIJFTIG euro (1.250,00 EUR) per overtreding te betalen aan de vereniging der mede-eigenaars, onverminderd het recht van de vereniging de werkelijke schade te vorderen van wie het behoort.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 8. Toezicht

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

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

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel

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

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

Er is een erfdienstbaarheid gevestigd zowel ten voordele van alle gemene delen als ten voordele van alle privatieve elementen van het gebouw voor het gebruik van de eventuele verhuizingbalken, de onderhoudswerken aan het dak of andere delen van het gebouw.

Toegang tot andere privatieve delen der bedaking zijn slechts toegelaten ingeval van verhuizing, onderhoud of ramp. In geen geval wordt de lift gebruikt voor een verhuizing.

De eigenaar van het privaat uitgevend op een balkon of terras, heeft er het uitsluitend genot van, mits er ook uitsluitend de onderhoudskosten van te dragen. Met het oog op de uniformiteit en de standing van het gebouw behoudt comparante zich het recht voor zo voor zichzelf als voor de algemene vergadering en/of de syndicus een uniforme afsluiting op te leggen en het onderhoud te laten uitvoeren ten laste van betrokken eigenaars. De terrassen alsook de tuinen mogen niet dienen als stapelruimte, er mag ook geen enkele constructie zoals waterbassins of andere reservoirs, tuinhuisjes of dierenbehuizing worden op geplaatst en dit voor zover dat de nodige toelatingen uitgereikt worden door de bevoegde administraties. De balkons, terrassen, en tuinen dienen steeds in staat van properheid te worden onderhoud. Voor zover de

ramen niet kunnen gereinigd worden door toegang via het terras, dienen de eigenaars van de appartementen te delen in de kosten van een professionele glazenwasser.

Het is de eigenaars, omwille van stabiliteitsredenen, verboden een stenen of houten terras te voorzien op de prefab terrassen.

Artikel 10. Toepassing van deze regel

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen.

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is comparante zonder beperking in de tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een publiciteitsplaat aan te brengen.

Artikel 11. Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door comparante worden gesloten.

Comparante heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, aan instelling van openbaar nut of firma voor liftonderhoud of -nazicht; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan comparante om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen en de opbrengsten ervan voor eigen rekening te innen. Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warm watervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstreekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

De eigenaars mogen op eigen kosten telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in het privatieve gedeelten. De draden mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 12. Antennes en ontvangers- airco-zonnepanelen

Antennes, ontvangers, windmolens en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak, in de tuin of op gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering. Zoals hiervoor vermeld wordt de organisatie van buitenplaatsing van de airco toevertrouwd aan de syndicus. De opstelling van bovenvermelde elementen op het dak of in de tuin zal in geen enkele manier het zicht of de rust van de aanpalende appartementen mogen storen. Dit geldt niet voor comparante.

Comparante behoudt zich uitdrukkelijk en eeuwigdurend het recht om het dak van het gebouw te voorzien of te laten voorzien van zonnepanelen en de noodzakelijke bekabeling in de gemene delen aan te brengen alsook een teller in het tellerlokaal. Comparante kan dit recht overdragen aan derde partijen. Dit voorbehoud heeft als enig doel het comparante mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de prijs of de vergoeding te ontvangen die betaald zou worden voor het rendement dat deze panelen genereren. Alleen comparante heeft recht op deze prijs. Daartoe zal comparante over een toegang tot het dak beschikken. Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat comparante verantwoordelijk zal zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde daken. Indien, om welke reden ook, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door

de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 14. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

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

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

Artikel 15. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

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

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

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 16. Quotiteiten

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom. Deze kosten zijn tegoed vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen. Bij gemeenschappelijke verwarming, zal de verwarming door de syndicus aangerekend worden aan elk van de mede-eigenaars overeenkomstig zijn verbruik. Daartoe zal de syndicus gemachtigd zijn voorschotten op te vragen voor de verwarming. Elk jaar zal een afrekening aan de mede-eigenaars voorgelegd worden. Bij toekenning van een huur of een ander zakelijk recht, blijft de eigenaar van het pand borg voor de bijdrage in de

verwarmingskosten aan de mede-eigendom. Het staat de syndicus vrij om bij niet betaling van de verwarmingskosten en na twee aangetekende schrijven zonder betaling, de verwarming van het appartement op het minimum te zetten tot integrale betaling van de uitstaande saldi.

Artikel 17. Herstellingen en onderhoud terrassen

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 18. Verdeling verbruikskosten

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen voor elk van de privatieve kavels. Het betreft hier het “objectief nut” voor de kavel, onafhankelijk of de bewoner deze al dan niet gebruikt.

Dit impliceert dat geen bijdrage betaald dient te worden voor zover dit objectief nut niet aanwezig is.

Zo dienen de eigenaars van de achterliggende huizen niet tussen te komen in de werkingskosten en reservekapitaal van de voorbouw met uitzondering van de bijdragen vermeld infra en dient de voorbouw niet tussen te komen in de kosten van de achterbouw.

De kosten van onderhoud- en herstelling in verband met de balkons en terrassen zijn ten laste van de eigenaar van het privaat dat er het genot van heeft, behalve voor wat betreft de dragende gedeelten der balkons en terrassen en de verdichting ervan. Dit geldt niet voor de huizen G en D.

Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Artikel 19. Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal

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

ten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

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

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

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

Teneinde steeds voldoende financiële middelen voorhanden te hebben wordt een permanente provisie samengesteld. Deze éénmalige storting ten bedrage van tweehonderd vijftig (250,00 EUR) euro per privaat (bergingen, parkings & garages en achterliggende huizen G en D niet inbegrepen) zal deel uitmaken van het werkkapitaal en wordt bij verkoop aan de verkoper terugbetaald, na ontvangst van dit zelfde bedrag door de koper.

Reservekapitaal

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

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

Artikel 20. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

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

Artikel 21. Overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de

verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog

niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

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

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de

hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig (20) werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 22. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na de datum van de algemene vergadering. De voorschotten (provisies werkkapitaal of reserve-inbreng) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling. Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste gewone herinnering tot betaling binnen een nieuwe periode van 15 dagen verzonden. Zo dan nog geen betaling wordt bekomen, zal de Syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende rappel sturen tot betaling, van het openstaande saldo, binnen de 15 dagen (waarbij de betalingstermijn aanvangt vanaf datum aangetekende zending).

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met:

- de wettelijke intrest die ten goede komt aan de vereniging;
- forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten voordele van de syndicus ten bedrage van 50,00 euro.

Na het verstrijken van deze periode van 15 dagen na ingebrekestelling (te rekenen vanaf datum aangetekende zending) wordt de juridische invordering via gerechtsdeurwaarder en/of advocaat ingesteld. De juridische invordering van het openstaande saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten, erelonen van advocaten en gerechtsdeurwaarders. Elk begonnen kwartier zal in rekening gebracht worden. Deze opsomming is niet limitatief. Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken eigenaar.

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

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

van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Bovendien staat hij borg met zijn privaat kavel voor de onbetaalde bijdragen.

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

Artikel 23. Brandverzekering

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaat als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd. De kosten van deze worden verdeeld over alle eigenaars. Het staat de eigenaars van de achterliggende huizen evenwel vrij om te opteren voor een voldoende private ~~brand~~verzekering van hun respectievelijk huis en hun eventuele aansprakelijkheid tav derden. In dit geval delen zij niet in de kost van de gemeenschappelijke polis. Dit geldt ook voor andere polissen die noodzakelijk zouden zijn. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door bliksem-inslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

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

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere

dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw. De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzekering aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 24. Aansprakelijkheidsverzekering

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

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door comparante,

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

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

Artikel 25. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

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

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de

mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw-, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging. Er zal een voorkoopprecht gelden in hoofde van comparante, ingeval de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of ingeval overdracht van de volledigheid van het gebouw door de vereniging van mede-eigenaars. De mede-eigendom dient comparante per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen van het bod en hem kopij van het bod mede te delen. Comparante heeft alsdan drie weken om zijn voorkoopprecht aan de voorwaarden van het overhandigde bod uit te oefenen. Indien hij zijn voorkoopprecht niet uitoefent binnen deze termijn per aangetekend schrijven, kan de mede-eigendom verkopen aan een derde partij aan de voorwaarden vermeld in het bod. Dit voorkoopprecht kan worden uitgeoefend door comparante in eigen hoofde of in hoofde van iedere andere door haar aangeduide derde. Het voorkoopprecht is overdraagbaar.

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 26. Omschrijving

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 27. Bevoegdheid

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

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

a/ de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b/ het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c/ de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d/ de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e/ de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 28. Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 29. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de loop van de maand april en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens 50/100 van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de residentie zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 30. Bijeenroeping algemene vergaderingen

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

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

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

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk

hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 31. Samenstelling algemene vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 32. Quorum

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

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht

het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 33. Bureau van de vergadering

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 34. Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

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

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

Artikel 35. Meerderheidsvereisten

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

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

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **drie/vierde** der 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/ in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

d/ over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;

e/ mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **vier/vijfde** der stemmen:

a/ over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

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

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;
f/ over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
g/ onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

a/ over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b/ over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

Artikel 36. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenstelbaarheid.

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

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

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

De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenstelbaar aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenstelbaar.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangezekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 37. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5. DE SYNDICUS.

Artikel 38. Algemene opdracht

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

Artikel 39. Benoeming

De comparante kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de comparante zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

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

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

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus, op kosten van de gemeenschap.

Artikel 40. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

a/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b/ de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c/ alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d/ waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

e/ het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

f/ aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g/ de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h/ namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

i/ de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften,

aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

j/ de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k/ alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l/ indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n/ het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o/ desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld; hij zal dit dossier digitaal ter beschikking stellen van elke van de mede-eigenaars;

p/ ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q/ aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r/ de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of

toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s/ de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

v/ in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

De syndicus zal na zijn benoeming en na consultatie van het postinterventiedossier, contact opnemen met de verschillende leveranciers van materialen en machines voor zowel de privatieven en de gemene delen teneinde de mede-eigenaars te informeren over het nodige onderhoud en de te nemen bewaarmiddelen van deze materialen of machines. Het betreft hier onder andere (maar niet beperkend): de tuin, het dak, de natuurstenen, de dakgoten (dakgoten worden minimum twee maal per jaar schoongemaakt) ,

de terrassen, de machines in het gebouw, enzovoort. Dit onderhoud zal gebeuren volgens de richtlijnen van de onderhoudsgids voor duurzame gebouwen, uitgave 2011, uitgaande van het WTCB.

De syndicus staat in voor het goede onderhoud van de gemene delen, elke eigenaar staat in voor het goede onderhoud van zijn privaatief en inboedel. De syndicus zal de nodige onderhoudscontracten rechtstreeks met de leveranciers afsluiten zodat de comparante niet aansprakelijk kan gesteld worden voor eender welk gebrek aan onderhoud. Hij zal onder andere een contract afsluiten voor de ventilatie en de installatie van de centrale verwarming.

Artikel 41. Bevoegdheid

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

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

Artikel 42. Aansprakelijkheid

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

Artikel 43. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 44. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 45. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

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

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

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

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 8. ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 46. Ontbinding

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 haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

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

Artikel 47. Benoeming Vereffenaars

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-

eigenaars 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.

Artikel 48. Bevoegdheid

De toepasselijke artikelen van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de Vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 49. Afsluiting van de vereffening

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

Deze akte zal omvatten:

- 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;
- de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

AFDELING 9. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 50. Vaststelling reglement van orde

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering dit reglement van orde heeft vastgesteld blijft het door de comparante vastgestelde reglement van orde van kracht, dat door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 51. Kennisgeving en tegenstelbaarheid

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld, dan wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

AFDELING 10. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 52. Keuze van woonplaats

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 53. Kosten van deze akte

De kosten van deze akte zijn lastens de toekomstige eigenaars a rato van zeshonderd vijftig euro (650,00 EUR) per appartement en honderd euro (100,00 EUR) per staanplaats, te verhogen met de BTW.

Artikel 54. Taal

Deze basisakte werd opgesteld in de Nederlandse taal. Alleen deze Nederlandstalige versie heeft juridisch rechtsgeldige waarde tussen partijen. Elke anderstalige versie betreft enkel vrije vertalingen.

Artikel 55. Volmachten

De comparante, handelend en vertegenwoordigd als gezegd, verklaart als lasthebbers aan te stellen, ieder met de bevoegdheid om alleen op te treden, die derhalve de comparante zal kunnen vertegenwoordigen :

1/ de Heer Axel Boedts, wonende te 9402 Meerbeke, Neep 101;

2/ de Heer Frederik Vande Vyvere, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 625;

Hierna aangeduid met het woord "lasthebber".

Aan wie zij volmacht geeft om voor haar en in haar naam betreffende het voorbeschreven gebouw:

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen. De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen. Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor de betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan geldige kwijting en ontlasting te geven, met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, om welke reden ook, na of zonder betaling, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijving, met of zonder verzaking aan de voorrechten, hypotheekontbindende rechtsvorderingen en alle zakelijke rechten af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden, tot zekerheid van de betaling en uitvoering van verbintenissen.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke rangregeling, enzovoort, steeds verdrag af te sluiten, dadingen te treffen, compromis aan te gaan.

In geval een of verschillende van hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stellen, alle authentieke verkoopakten van het geheel of een gedeelte van voorbeschreven onroerende goederen te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Over te gaan tot wijziging van onderhavige basisakte en de hieraan aangehechte reglementen alsook om wijzigende en regulariserende vergunningen in te dienen zoals onder andere voor het toevoegen van terrassen, het samenvoegen van twee kavels, het wijzigen van de gevels en de wijziging van de binnenindeling van de kavels en het opstellen van een parkbeheersplan.

Erfpachten en erfdienstbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed aan nutsmaatschappijen, welke de residentie hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.

BURGERLIJK WETBOEK

Onderhavige statuten zijn onderworpen aan de bepalingen van artikelen 577-2 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen van onderhavige statuten die strijdig zijn met die artikelen, zijn nietig.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Tot uitvoering dezer, kiest de comparante woonst in haar maatschappelijke zetel, zoals hierboven aangeduid.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Overeenkomstig de organieke wet op het notariaat, verklaart de instrumenterende Notaris dat hij de partijen kent en dat hij hun

identiteit heeft gecontroleerd op basis van hun identiteitskaart en/of hun nationaal inschrijvingsnummer.

Het nationaal inschrijvingsnummer van de partijen wordt hier meegedeeld met uitdrukkelijke instemming van de partijen.

Overeenkomstig de hypotheekwet bekrachtigt de instrumenterende Notaris met betrekking tot de partijen van de akte:

* voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaats en -datum op basis van het register van burgerlijke stand en/of het trouwboekje;

* voor de rechtspersonen: de naam, de juridische vorm, de zetel, de oprichtingsdatum en het nummer van de belasting op de toegevoegde waarde.

VERKLARING VOOR HET WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN

Teneinde te voldoen aan de voorschriften van artikel 6 van het Wetboek diverse rechten en taksen, gewijzigd bij de wet van negentien december tweeduizend en zes tot omvorming van het Wetboek der met het zegel gelijkgestelde taksen, en conform artikel 11 van het uitvoeringsbesluit van het gezegde Wetboek van éénentwintig december tweeduizend en zes, meldt de ondergetekende notaris :

« Recht van **vijftig euro (50,00 €)** betaald op aangifte door Meester **Yves DE RUYVER**, Notaris met standplaats te Liedekerke. ».

WAARVAN AKTE

Verleden en getekend op bovenstaande plaats en datum.

De partijen erkennen dat zij elk een ontwerp van huidige akte ontvangen hebben op minstens vijf werkdagen voor heden.

En na integrale voorlezing en toelichting van onderhavige akte en haar bijlagen, ondertekent comparante, met ons, notaris.