

**RESIDENTIE DE VISSCHERIE**

Te 8620 NIEUWPOORT, Astridlaan 2-4

Rechtspersonenregister VEURNE

Ondernemingsnummer 0820.759.164

**COÖRDINATIE VAN DE STATUTEN***Geschiedenis:*

- *de residentie werd opgericht blijkens akte verleden voor notaris Michaël MERTENS te IEPER met tussenkomst van notaris Bruno VAN DAMME te NIEUWPOORT, op 9 september 2009.*

*Bovenvermelde statuten worden gecoördineerd aan:*

- *de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken;*
- *de Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft.*
- *het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.*

A-2999

In het jaar tweeduizend en negen.

Op negen september.

Voor Ons, Meester Michaël MERTENS, Notaris ter standplaats Ieper met tussenkomst van notaris Bruno VAN DAMME, notaris ter standplaats Nieuwpoort.

**ZIJN VERSCHENEN :**

**I-A-De Heer BILLIAU Joseph Julien**, geboren te Middelkerke op 3 juni 1942 (nationaal nummer 42.06.03 133-22) en zijn echtgenote mevrouw HOSTEN Francine Emma Cornelia, geboren te Nieuwpoort op 19 januari 1946 (nationaal nummer 46.01.19 118-91), samen wonende te 8620 Nieuwpoort, Elfde Juliwijk, 5.

Gehuwd te Nieuwpoort op 10 december 1966 onder stelsel der algemene gemeenschap blijktens huwelijkscontract verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 17 oktober 1966, een eerste maal gewijzigd, met behoud van het stelsel, blijktens akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort op 8 december 1980, gehomologeerd bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne van 5 februari 1981 en een tweede maal gewijzigd, eveneens met behoud van het stelsel, blijktens akte verleden voor notaris Jo Vileyn op 27 januari 2009.

**B-"BILLIAU-AUTOHERSTELLER"**, naamloze vennootschap, waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te 8620 Nieuwpoort, Jozef Cardijnlaan, 34/C, met ondernemingsnummer 426.854.933 - rechtbank Veurne.

Opgericht onder de benaming 'Benzinestation J. Billiau' bij akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort op 6 februari 1985, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari daarna onder nummer 850221-145, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd met, onder andere, aanneming van huidige benaming blijktens akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort op 15 oktober 2003, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 november 2003 onder nummer 20031103/0114997.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de heer Marc Billiau (nationaal nummer 67.10.09-159.78) wonende te Jozef Cardijnlaan 29, gedelegeerd-bestuurder van voormelde vennootschap.

Aangesteld als bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering van 15 oktober 2003 gehouden in fine van voormelde akte wijziging statuten en gepubliceerd alsvoren en aangesteld als afgevaardigd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur van 5 maart 2005 gepubliceerd in

de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 7 april daarna onder nummer 05056710.

**II-A-PIETER BREUGHEL**' besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te 8510 Kortrijk-Marke, Pieter Breughelstraat, 14, met ondernemingsnummer 0462.018.720 - Rechtbank Kortrijk.

Opgericht blijktens akte verleden voor Notaris Bertrand Desmaricaux te Diksmuide op 19 november 1997, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 10 december daarna onder nummer 971210-261. Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden blijktens akte verleden voor de instrumenterende notaris op 11 augustus 2006, gepubliceerd alsvoren op 30 augustus daarna onder nummer 06136528.

Alhier vertegenwoordigd door :

Mevrouw Kristien BAUWENS, zaakvoerder van voormelde vennootschap (nationaal nummer 65.08.08 144-67), wonende te 8510 Kortrijk-Marke, Pieter Breughelstraat, 14.

Hiertoe aangesteld ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden op 2 januari 1998, gepubliceerd op 31 januari 1998 onder nummer 980131360.

**B-FRANCIS VERVISCH**', besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te 8554 Zwevegem /Sint-Denijs, Zandbeekstraat, 21, met ondernemingsnummer 431.820.145 - Rechtbank Kortrijk.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Hocke te Kortrijk op 27 augustus 1987, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien september daarna onder nummer 870919-8, waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd blijktens akte verleden voor notaris Eric Himpe te Ieper op 13 februari 2004, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 maart daarna onder nummer 04039355.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door :

De heer Francis Vervisch (nationaal nummer 57.12.14 309-67), statutair zaakvoerder van voormelde vennootschap, wonende te 8554 Zwevegem (Sint-Denijs), Zandbeekstraat, 21.

Hiertoe aangesteld in de oprichtingsakte en samen met deze gepubliceerd als hiervoor.

**Partijen sub II-A- en B- hierna samen genoemd 'de bouwheer' en/of 'de promotor'.**

**III-IMMO WESTLAND**' besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarvan de vennootschapszetel gevestigd is te 8620 Nieuwpoort, Albert I-laan, 223, met ondernemingsnummer 407.003.783 - Rechtbank Veurne.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Roger

Verhue te Koksijde (Oostduinkerke) op 13 januari 1970, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 februari daarna onder nummer 397-5, en waarvan de statuten meerdere malen gewijzigd werden en voor de laatste maal blijkens akte verleden voor notaris Eric Himpe te Ieper op 13 februari 2004, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch staatsblad van 8 maart daarna onder nummer 04039125.

Hier vertegenwoordigd door :

De heer Francis Vervisch (nationaal nummer 57.12.14 309-67), statutair zaakvoerder van voormelde vennootschap, wonende te 8554 Zwevegem (Sint-Denijs), Zandbeekstraat, 21.

Handelend als statutair zaakvoerder overeenkomstig artikels 21 en 24 van de statuten en zo benoemd in de buitengewone algemene vergadering van 30 november 1989, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 december daarna onder nummer 891223-382.

Welke comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, mij verklaard hebben om akte te verlenen van wat volgt :

## **I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

### **BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN**

\* Verschijners onder I-A- en B-; II-A- en III- verklaren samen eigenaars te zijn van de volgende onroerende goederen :

#### **STAD NIEUWPOORT** (Eerste afdeling)

Drie afbraakpanden gelegen :

- Astridlaan, 4, gekadastreerd sectie A nummer 31/K37 voor een grootte van drie are éénennegentig centiare (03a 91ca).

- Astridlaan, 2, gekadastreerd sectie A nummer 31/M51 voor een grootte van zes are zeventien centiare (06a 17ca).

- Kaai, 43, gekadastreerd sectie A nummer 31/Y/25 voor een grootte van achtentachtig centiare (88ca).

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM** :

-voorschreven onroerend goed Astridlaan, 4, behoort toe aan de vennootschap Billiau Autohersteller bij aankoop ervan gedaan jegens de heer Laurent Alidoor Joseph Hubrecht te Brussel en mevrouw Hilda Leonie Godelieve Hubrecht te Koksijde blijkens akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort op 13 november 1987, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 24 november Boek 7406 nummer 20.

Zelfde goed behoorde toe aan de heer Laurent Hubrecht en mevrouw Hilda Hubrecht, beiden voornoemd, elk tot be-  
loop van de onverdeelde helft zo bij erfenis van hun moeder, mevrouw Maria Zwaenepoel, weduwe van de heer Victor

Hubrecht, te Nieuwpoort, overleden te Brugge op 22 februari 1986 en ook bij overname jegens hun medegerechtigde zuster, mevrouw Anny Hubrecht, echtgenote van de heer André Vermote te Nieuwpoort, blijkens akte afstand van gerechtigheden verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 4 oktober 1986, overgeschreven alsvoren op 15 oktober daarna boek 7268 nummer 13.

Zelfde goed behoorde toe aan mevrouw Maria Zwaenepoel, voornoemd, sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

Mevrouw Maria Zwaenepoel, voornoemd, is overleden te Brugge op 22 februari 1986 en haar nalatenschap is vervalLEN aan haar drie kinderen : Laurent, Hilda en Anny Hubrecht, elk voor één/derde in volle eigendom.

-voorschreven onroerend goed Astridlaan, 2, behoort toe aan de echtgenoten Joseph Billiau-Hosten Francine te Nieuwpoort bij aankoop ervan gedaan jegens de heer Gerard Joseph Hosten, weduwnaar van mevrouw Alice Feys, te Nieuwpoort blijkens akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort op 25 april 1978, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 12 mei daarna Boek 6219 nummer 2.

-voorschreven onroerend goed Kaai, 43, behoort toe aan de vennootschap Immo Westland voor zestig ten honderd en de vennootschap Pieter Breughel voor veertig ten honderd om het in deze verhouding te hebben aangekocht jegens de heer Johan Marc Schollier te Oostduinkerke en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schollier Johan te Nieuwpoort blijkens akte verleden voor notaris Eric Himpe te Ieper op 7 december 2007, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 21 januari daarna onder nummer 66-T-00653.

Zelfde goed behoorde oorspronkelijk toe aan de naamloze vennootschap 'Concordia' sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden.

Bij akte verleden voor notaris Claude Hollanders de Ouderaen te Leuven op 29 september 1987, overgeschreven alsvoren op 3 december daarna boek 7427 nummer 19 inhoudende kapitaalsverhoging heeft de vennootschap "Concordia - in vereffening", voornoemd, zelfde goed ingebracht in de naamloze vennootschap 'Immo Wielemans-Ceuppens' te Brussel (Vorst).

Bij akte verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort op 16 maart 1988, overgeschreven alsvoren op 31 maart daarna Boek 7484 nummer 22, verkocht de naamloze vennootschap 'Immo Wielemans-Ceuppens", voornoemd zelfde goed aan de heer Johan Schollier en zijn echtgenote mevrouw Viviane Pattyn te Middelkerke, gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract.

Mevrouw Viviane Pattyn is testamentloos overleden te

Middelkerke op 17 november 1991, nalatende als enige wettige erfgenaam haar overlevende echtgenoot, de heer Johan Schollier, voornoemd, aan wie haar nalatenschap is verval-  
len.

Bij akte verleden voor notaris Jo Vileyn te Nieuwpoort op 13 maart 2003, overgeschreven alsvoren op 28 maart daarna onder nummer 066-T-2443 verkocht de heer Johan Schollier, voornoemd, het vruchtgebruik van zelfde goed voor een periode van 20 jaar te rekenen vanaf 13 maart 2003, aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Schollier Johan", voornoemd.

**Betreffende de drie hierboven vermelde panden :**

Blijkens akte heden verleden, voorafgaandelijk aan deze, voor de ondergetekende notarissen, hebben verschijners tussen hen volgende ruilingen gedaan :

-afstand door verschijners onder I-A- aan verschijners onder II-A- en III-, respectievelijk voor veertig ten honderd en zestig ten honderd, van de 8.005/10.000sten in eigendom Astridlaan, 2 tegen, onder andere, 1.555/10.000sten in eigendom Kaai, 43;

-afstand door verschijnster onder I-B aan verschijners onder II-A en III-, respectievelijk voor veertig ten honderd en zestig ten honderd, van de 8.005/10.000sten in eigendom Astridlaan, 4 tegen, onder andere, de 440/10.000sten in eigendom Kaai, 43.

-afstand door verschijners onder I-A- aan verschijnster onder I-B- van de 440/10.000sten in eigendom Astridlaan, 2 tegen de 1.555/10.000sten in eigendom Astridlaan, 4.

Zodoende behoren de drie onroerende goederen (grond) toe als volgt :

-8.005/10.000sten aan comparanten onder II-A- en III-, respectievelijk voor veertig ten honderd en zestig ten honderd.

-1.555/10.000stan aan comparanten onder I-A-

-440/10.000sten aan comparanten onder I-B-

In zelfde akte hebben comparanten onder I-A- en B- en III- toestemming gegeven aan comparanten sub II-A- en B- om op voorschreven goederen, een volledige nieuwbouw te bouwen na afbraak van de bestaande gebouwen. Deze nieuwbouw zal opgericht voor veertig ten honderd door comparante onder II-A en voor zestig ten honderd voor comparant onder II-B. Voor zoveel als nodig hebben zij verzaakt aan het recht van natrekking voor de respectievelijk door hen afgestane gerechtigheden.

**1. OPRICHTING VAN EEN GEBOUW - NAAM VAN DE RESIDENTIE**

De bouwheer verklaart :

a)dat hij voornemens is de bestaande constructies af te breken en het terrein te effenen dat heeft gediend tot basis van het afgebroken gebouw.

b)dat hij voornemens is, na afbraak van de bestaande constructies, op deze grond een appartementsgebouw op te richten of te laten oprichten. Dit appartementsgebouw zal genoemd worden '**Residentie De Visscherie**'. Verschijners onder II- zijn overeengekomen dat de constructies zullen opgericht worden in de verhouding van veertig ten honderd voor de vennootschap Pieter Breughel en zestig ten honderd voor de vennootschap Francis Vervisch.

c)dat hij het inzicht heeft de privatieve delen van het appartementsgebouw Residentie 'De Visscherie' te verkopen hetzij voor, hetzij tijdens het bouwen, hetzij na de volledige afwerking en dit naargelang de liefhebbers zich aanbieden.

d)dat hij zelf zal bouwen of zal laten bouwen door de personen of vennootschappen door hem aan te duiden, zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen en dit voor haar rekening of voor rekening van de eigenaars of de verkrijgers van een fractie van de grond of van een privaatief in opbouw.

## **2. ONDERWERPING AAN HET JURIDISCH STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM**

Na deze uiteenzetting vragen verschijners ons authentieke akte op te maken:

1) van hun wil vanaf heden de te bouwen residentie 'De Visscherie' te onderwerpen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, zoals voorzien bij artikel 577-2 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

Hieruit volgt dat vanaf de eerste verkoop of overdracht het appartementsgebouw Residentie 'De Visscherie' zal gesplitst zijn in:

- enerzijds de privatieve delen waarop de eigenaar van een privaatief een uitsluitend recht van eigendom zal uitoefenen, behoudens de beperkingen hierna bepaald;

- en anderzijds gemeenschappelijke delen of zaken die uitsluitend zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieve delen gezamenlijk, elk voor een fractie hierna bepaald.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen en in de grond.

Het breukdeel dat elke mede-eigenaar bezit in de gemeenschappelijke delen bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van de residentie "De Visscherie", onder voorbehoud van wat bepaald staat in het nagemeld reglement van mede-eigendom. Het onverdeeld aandeel van elk privaatief in gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond zal worden bepaald in verhouding tot de respectievelijke waarde van elke privatieve kavel,

welke waarde berekend zal worden aan de hand van de nuttige oppervlakte, de situering en oriëntering, en de gegeven bestemming van het privatief.

Als gevolg van deze verdeling bekomt elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

2) van het hierna volgend reglement dat geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als diegene die het later zullen worden en voor al hun opvolgers door om het even welke titel onverdeelbaar verbonden.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtsvoorganger voor de rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit dat men eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker is, de verplichting inhouden al de voorschriften ter zake stipt te eerbiedigen en na te leven.

### **3. STATUTEN VAN DE RESIDENTIE - BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

Comparanten verklaren dat de bij huidige akte vast te leggen basisakte en het reglement van mede-eigendom samen de statuten zullen vormen van de gemelde residentie.

Deze statuten zullen uitwerking krijgen na overschrijving van een afschrift van huidige akte op het hypotheekkantoor en van zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

De bepalingen van de statuten kunnen door overschrijving rechtstreeks worden tegengesteld aan allen die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatief in de residentie "De Visscherie". Dit geldt zowel voor de huidige houders van een dergelijk recht als voor hun rechtsopvolgers ten welken titel ook, die ondeelbaar zullen verbonden zijn.

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 hypotheekkantoor, dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals nagemeld.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling 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.

Er wordt hierna eveneens een reglement van inwendige orde vastgesteld betreffende het genot van de residentie en de regeling van het gemeenschappelijk leven in de residentie. Dit reglement van inwendige orde behoort niet tot de statuten van de residentie maar is niettemin tegenstelbaar volgen de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van twee/derden van de stemmen.

#### **4. RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van de mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

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

2.Overschrijving van de basisakte en het reglement van mede-eigendom van het complex op het hypotheekkantoor.

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie 'De Visscherie' te Nieuwpoort, met zetel te Nieuwpoort in het appartementsgebouw. De datum van de jaarvergadering zal bepaald worden in de eerste algemene vergadering.

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 specificering 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 waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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 delen.

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.

#### **5. DE AANGEHECHTE STUKKEN**

Deze basisakte vormt één geheel met haar bijvoegsels. Zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Volgende documenten blijven aan deze gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor:

**Bijvoegsel I:** De bouwtoelating toegestaan in zitting van 8 december 2008.

**Bijvoegsel II :** De plannen nummers 01/10 tot en met 10/10 van het gebouw.

Het lastenboek zal bij het tekenen van verkoops-overeenkomst van de privatieven aan de kopers overhandigd worden.

De reglementen van mede-eigendom en van inwendige orde zijn verplichtend voor allen die eigenaar, mede-eigenaar of rechthebbende ten welke titel ook van welkdanig deel van het gebouw zijn of zullen worden. Het reglement van inwendige orde en de plannen zullen evenwel niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

#### **6. BOUWVERGUNNING - PLANNEN - LASTENBOEK**

De bouwvergunning voor de bouw van een appartementsgebouw op voormelde eigendommen werd toegestaan door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Nieuwpoort bij besluit van 8 december 2008 en afgeleverd aan de promotor op 8 december 2008 met aanvraagnummer 38016/794/B/2008/92 en dossiernummer ROHM : 8.00/38016/1955.1.

De plannen die ten grondslag liggen aan deze bouwvergunning werden opgesteld door architectenbureau WAB, Wylein en Partners te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan, 65.

Het gebouw zal opgericht worden volgens deze plannen, de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

Inventaris van de hierbij gevoegde door de Stad Nieuwpoort goedgekeurde plannen :

- plan één : liggingsplan, omgevingsplan, inplantingsplan, gevels bestaande toestand,
- plan twee : kelder- en rioleringsplan
- plan drie : gelijkvloers
- plan vier : eerste en tweede verdieping
- plan vijf : derde verdieping
- plan zes : duplex verdieping en dakenplan
- plan zeven : doorsnede AA, BB en GG
- plan acht : doorsnede CC, DD en HH
- plan negen : voorgevels

-plan tien : achtergevels, doorsnede EE en GG  
Een verschil van vijf ten honderd tussen de maten vermeld op de plans en deze ter plaatse opgenomen zullen moeten gedoogd worden zonder recht op vergoeding.

#### **7. BIJZONDERE BEPALINGEN**

De promotor behoudt zich het recht voor zonder nieuwe instemming van de nieuwe eigenaars :

- de plannen te wijzigen:

- a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit.
- b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst.
- c) om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

-de binnenschikking van de privatieve ruimten te wijzigen;

-de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen;

-een kavel te splitsen in twee of meer kavels of een gedeelte van een privaatief te voegen bij een aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau.

De promotor alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten; in ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuwe ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden;

-de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwingwerken uit te voeren;

-geplande garages om te vormen tot aanhorigheid van een privaatief of tot bergplaatsen;

-parkeerplaatsen afzonderlijk of samenvoegend af te sluiten om aldus garages tot stand te brengen.

-op heden geplande autostandplaatsen of autobergplaatsen niet te creëren.

-bijkomende autostandplaatsen en/of autobergplaatsen te creëren.

-bijkomende toe- en doorgangen te creëren.

-omzetten van gemene in privatieve delen en omgekeerd;

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn

verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars, en kunnen slechts geschieden tot bij de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte.

Alle kopers van de privatieve elementen verbinden zich om zonder vergoeding hun handtekening te plaatsen op alle eventuele wijzigende basisakten en dat op eerste vraag van de comparanten.

Ten dien einde zullen de kopers van de privatieven in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, aan de bouwheer onherroepelijke volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte en alle wijzigende en verbeterende akten van de basisakte te ondertekenen, met dien verstande dat geen enkele wijziging mag worden gebracht aan de reeds verkochte privatieven zonder akkoord van de eigenaars.

Voormelde wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw. Worden voormelde wijzigingen uitgevoerd op vraag van één der mede-eigenaars, dan moeten de erelonen van deze architect worden betaald door de mede-eigenaar 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. De mede-eigenaar 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

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

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het aan deze akte gehecht lastenkohier, dat daardoor integraal deel uitmaakt van deze akte, maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

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

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag

van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De promotor heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

#### **8. VOLMACHT GEGEVEN DOOR KOPERS VAN PRIVATIEVEN**

Door het enkel feit van de verkrijging van een privaatief geven de kopers volmacht aan de comparanten om 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.

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan comparanten om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

#### **9. VOLMACHT TOT VERKOOP**

De verschijners, vertegenwoordigd als voorzeggd, verklaren, ieder afzonderlijk, bij deze volmacht te verlenen aan :

- de heer Francis Vervisch, voornoemd.

- Mevrouw Anick Titeca, wonende te 8902 Ieper-Zillebeke, Werviksestraat, 13.

met mogelijkheid elk afzonderlijk te handelen.

Deze bijzondere gevormachtigde gemachtigd zijnde om met zijn enkele handtekening :

- alle beheers- en beschikkingsdaden te stellen verband houdend met het appartementsgebouw waarvan in onderhavige basisakte sprake ; alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende of verbeterende basisakten te ondertekenen, en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen.

- te verkopen alle privatieven met de medegaande aandelen in de gemene delen en de grond van het appartementsgebouw "Residentie De Visscherie", of voorwerp dezer.

En dit in der minne, of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare verkoping, of veiling in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen, die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de herkomst van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De privatieven samen te voegen of te splitsen, dit alles volgens de mogelijkheden voorzien in onderhavige akte, of in de eventuele latere wijzigende akten.

De lastgevers 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 betaling vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde te ontvangen, er kwijting en ontlasting van 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 inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

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

Bij gebreke van betaling of uitvoering van voorwaarden lasten en 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, vonnissen en arresten te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering te gebruiken, zoals herverkoping bij rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### **10. SCHEIDINGSMUREN**

Indien er mogelijkheid bestaat tot aanbouwen zal de bouwheer of zijn rechtsopvolgers steeds het recht hebben op de integrale prijs wegens het mandelig maken van muren of zijgevels en dit ter uitsluiting van de eigenaars van privatieven in zelfde appartementsgebouw. Hij alleen zal overgaan tot uitmeting en schatting van alle of van een

gedeelte van de muren. Hij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig kwijtschrift over te verlenen. Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de bouwheer verantwoordelijk zou zijn voor of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels.

Indien om welk danige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars van de Residentie De Visscherie vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straf van schadevergoeding in geval van weigering.

Ingeval de vennootschappen-bouwheer op het ogenblik van de overname of onteigening niet meer zouden bestaan zal de vergoeding of overnameprijs toekomen aan de vennoten die bij de laatste algemene vergadering aanwezig waren.

Om dit doel te verwezenlijken zal de hoger geciteerde volmacht gegeven door de kopers van de private delen van de residentie voldoende zijn.

#### **11. STEDENBOUWKUNDIGE BINDINGEN**

De bouwheer behoudt zich het recht voor om garages of parkingplaatsen van de Residentie De Visscherie in de toekomst te binden aan andere gebouwen.

#### **12. ERFDIENSTBAARHEDEN**

\* Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong 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, en in de overeenkomsten tussen de promotor en de kopers van private kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

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

\* De toekomstige kopers van een privaatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken, aan wie dan ook, dan er uit geregistreerd en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

#### BIJZONDER GEBRUIKSRECHT

De privaatieven op de eerste verdieping bekomen het uitsluitend genot van het vrijgekomen gedeelte der dakingen ingevolge de achteruitbouw en voor zover deze dakingen als terras ingericht worden.

#### 13. Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening :

1. De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de vergunningsplichtige handelingen bepaalt, en verschijners verklaren hieromtrent van de instrumenterende notaris de nodige toelichting te hebben gekregen.

2. Iedere mede-eigenaar evenals de Vereniging van mede-eigenaars zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, na te leven met betrekking tot voorschreven appartementsgebouw en haar privaatieve kavels.

De comparanten verklaren dat zij geen kennis hebben van stedenbouwkundige inbreuken en dat er bij hun weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende voormelde goederen, en ontslaan de instrumenterende notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

#### 14. BODEMDECREET

De instrumenterende Notaris licht de partijen in omtrent de draagwijdte van het decreet van de Vlaamse Raad van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering en bodembescherming, en omtrent de tot op heden diverse aangebrachte wijzingen aan dit Decreet, die de eigenaar er, ondermeer, toe verplicht de verkrijger in te lichten omtrent een eventuele bodemverontreiniging die een saneringsverplichting of een gebruiksbeperking van de grond met zich zouden kunnen meebrengen.

I-Voornoemde eigenaars van de percelen sectie A nummers 31/Y25 en 31/K 37 verklaren :

-dat er op deze percelen :

-bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

-tot op heden, vanwege de OVAM geen registratie-attest te hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

-tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaats gehad.

c-Met betrekking tot deze percelen werden door de OVAM twee bodemattesten afgeleverd op 19 mei 2009.

De inhoud van elk dezer attesten luidt als volgt :

*"De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen :*

*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

*2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling : [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*

*3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).'*

De instrumenterende notaris wijst partijen er echter op dat voormelde attesten :

-geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

-niet verhinderen dat de regels met betrekking tot het grondverzet, opgenomen in hoofdstuk XIII van zelfde decreet, onverminderd van toepassing blijven.

**II**-Voornoemde eigenaars van het perceel sectie A nummer 31/M51 verklaren :

- dat er op dit perceel een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

-dat er sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden op dit perceel, met uitzondering van de tankstationactiviteiten.

Alle voornoemde verschijners verklaren hierbij een volledige kennis te hebben van de akte, met bijlage, verleden voor notaris Benedikt Deberdt te Tielt op 17 november 2006, ingeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 8 december 2006 onder nummer 66-I-10.941 inhoudende overeenkomst tussen de echtgenoten Joseph Billiau-Hosten Francine, voornoemd, en de vereniging zonder winstoogmerk 'Bodemsane-

ringsfonds voor Benzinstations', afgekort 'Bofas', te Evere betreffende het handelshuis te Nieuwpoort Astridlaan, 2 en Langestraat, gekadastriseerd sectie A nummer 31/M/51, groot zes are zeventien centiare. Akte houdende aanvraag in tot tussenkomst van de vzw Bofas in de bodemsanering in geval van sluiting van een tankstation.

Partijen verklaren, in toepassing van artikel negentien alinea drie van de Organieke Wet Notariaat te bevestigen dat voormelde akte samen met huidige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Tussen voornoemde echtgenoten Joseph Billiau-Hosten Francine en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Pieter Breughel, voornoemd, werd op 15 maart 2009 een overeenkomst getekend inhoudende "verbintenis tot verderzetting van een beschrijvend bodemonderzoek en/of bodemsanering en eventuele nazorg". Op 12 mei 2009 werd voormelde overeenkomst door Ovam, ter kennisname ondertekend.

Alle voornoemde verschijners verklaren een volledige kennis te hebben van voormelde overeenkomst en van het schrijven van Ovam de dato 12 mei 2009 gericht aan de vennootschap Pieter Breughel, voornoemd.

Met betrekking tot dit perceel werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 23 juni 2009

De inhoud van dit attest luidt als volgt :

*'1 Kadastrale gegevens*

*Datum toestand op : 01.01.2008*

*Afdeling : 38016 Nieuwpoort 1 AFD*

*Straat + nr : Astridlaan 2*

*Sectie : A*

*Nummer : 0031 M 51*

*Oppervlakte : 0 ha 6a 17 ca*

*Verder 'deze grond' genoemd*

*2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is opgenomen in het gronden informatieregister*

*2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit*

*2.1.1 Historische verontreiniging*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 31.03.2003, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

*2.1.2 Gemengd-nieuwe verontreiniging*

*Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 29.05.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen :

-Een bodemsaneringsproject werd bij de OVAM ingediend op 22.11.2006. De OVAM heeft een conformiteitsattest afgeleverd op 16.02.2007.

2.2. Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1. Historische verontreiniging

Datum : 05.04.1996

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : Verkennend bodem- en grondwateronderzoek op een tankstation uitgebaat door nv benzinestation Billiau Astridlaan 2 te Nieuwpoort + vragenlijst bodemonderzoek

Auteur : Vandelonotte Milieu-advies bvba

Datum : 31.03.2003

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : oriënterend bodemonderzoek, Astridlaan, 2, te 8620 Nieuwpoort (R/OBO/BLL02380.301/BD)

Auteur : BVMO nv

2.2.2 Gemengd-nieuwe verontreiniging

Datum : 31.03.2003

Type : Oriënterend bodemonderzoek

Titel : oriënterend bodemonderzoek, Astridlaan 2 te 8620 Nieuwpoort (R/OBO/BLL2380.301/Bd)

Auteur : BVMOP nv

Datum : 29.05.2006

Type : Beschrijvend bodemonderzoek

Titel : Beschrijvend bodemonderzoek - eindrapport, Joseph Billiau, Astridlaan, 2, 8620 Nieuwpoort, Referentie Geosan GBB005.6762, BOFAS-dossier 1203, 29 mei 2006

Auteur : Geosan nv

Datum : 09.11.2006

Type : Bodemsaneringsproject

Titel : Bodemsaneringsproject Billiau nv, Astridlaan 2 te Nieuwpoort - 125296012

Auteur : Soresma nv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen :

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

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling : [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

4 Voor inzage van de bovenstaande documenten : [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)

Partijen verklaren dat zij vóór de ondertekening van onderhavige akte op de hoogte werden gebracht van de inhoud van genoemde bodemattesten.

Voor genoemde grondeigenaars verklaren geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de verkrijgers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens hetgeen hiervoor vermeld betreffende het perceel 31/M51.

#### **15. TIJDELIJKE EN MOBIELE WERKPLAATSEN**

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld antwoorden de comparanten ontkennend.

Partijen zijn ervan op de hoogte dat, na de voorlopige oplevering, dit dossier, voor wat betreft de overgedragen privatieven, aan de koper dient overhandigd te worden.

Het overige gedeelte van het postinterventiedossier, die betrekking heeft op de gemeenschappelijke gedeelten, zal aan de syndicus overhandigd worden en kan door de eigenaars van privatieven kosteloos geraadpleegd worden op het kantoor van de syndicus en in de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

## **II - BASISAKTE**

### **ARTIKEL 1 - BASISAKTE - LASTENKOHIER**

a) Onderhavige basisakte bevattend het lastenkohier, het reglement van mede-eigendom en de plannen, vormen samen met de verkoopsovereenkomst de authentieke verkoopsakte en de algemene beschrijving der werken de wet onder partijen.

b) Ingeval van tegenspraak of onverenigbaarheid tussen één der bedingen bevat in de hierboven aangehaalde documenten, zijn het de bedingen der verkoopsovereenkomst of de authentieke verkoopakte die voorrang hebben en aldus van toepassing zijn.

c) Er is uitdrukkelijk overeengekomen dat iedere clausule der basisakte, het lastenkohier, het reglement van mede-eigendom, de verkoopsovereenkomst en de authentieke verkoopakte die tegenstrijdig zou zijn aan de beschikkingen der wet van negen juli negentienhonderdeenzeventig, tot regeling der woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen alsmede van het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderdeenzeventig, en de wijziging eraan ingevolge de wet van drie mei negentienhonderddrieënnegentig, tot uitvoering van bepaalde artikelen van

gezegde wet, zal beschouwd worden als niet geschreven, voor zover echter de overeenkomsten tussen partijen onder toepassing vallen van deze wet, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door de comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande de "gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groep van gebouwen" in het bijzonder.

#### ARTIKEL 2 - VOORBEHOUD OVERHEIDSEISEN

Het gebouwencomplex is opgericht op een perceel grond zoals beschreven in onderhavige basisakte.

De mogelijkheden dat door de bevoegde overheid schikkingen opgelegd worden in verband met openbare wegenis of andere regelingen waardoor rechten zouden dienen afgestaan te worden op een gedeelte van voorschreven perceel grond kunnen de verschijners voor de noodzakelijkheid stellen om met zelfde overheid sommige schikkingen te nemen.

In dit geval en door het enkel feit van hun aankoop geven de kopers onherroepelijk mandaat aan de verschijners om deze schikkingen te nemen, die kunnen bestaan in een afstand van grond kosteloos of vergeld, een ruiling, een huurrecht, de vestiging van eender welk zakelijk recht.

Dit onherroepelijk mandaat geeft aan de verschijners het recht om alle voorwaarden te stipuleren die hij nuttig acht, alle akten hieromtrent te ondertekenen, alle stukken, plannen en lastenkohieren en andere documenten in verband met de akte te ondertekenen, alle sommen te ontvangen, en er geldige kwijting over te geven, volmachten te geven, handlichting te verlenen... dit alles wel te verstaan in naam en voor rekening van het geheel der kopers.

#### ARTIKEL 3 - BESCHRIJVING VAN DE RESIDENTIE :

De Residentie wordt opgericht op de hierna beschreven goederen, na afbraak van de bestaande constructies:

##### **STAD NIEUWPOORT** (Eerste afdeling)

A-Een WOONHUIS met aanhorigheden en medegaande grond gestaan en gelegen Astridlaan, 4, gekadaastreerd sectie A nummer 31/K37 voor een grootte van drie are éénennegentig centiare (03a 91ca).

B-Een WOONHUIS met aanhorigheden en medegaande grond gestaan en gelegen Astridlaan, 2, gekadaastreerd sectie A nummer 31/M51 voor een grootte van zes are zeventien centiare (06a 17ca).

C-Een HANDELSHUIS met aanhorigheden en medegaande grond, gestaan en gelegen Kaai, 43, gekadaastreerd sectie A nummer 31/Y/25 voor een grootte van achtentachtig centiare

(88ca).

ARTIKEL 4 - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEDEN :

a-Oppervlakte en begrenzing :

Het complex heeft een grondoppervlakte van tien are zesennegentig centiare en is gelegen te Nieuwpoort hoek Astridlaan 2-4 en Kaai 43 en paalt aan de Astridlaan met ongeveer vijfendertig meter en aan de Kaai met ongeveer zevenentwintig meter.

b-Samenstelling van de residentie 'De Visscherie' :

- in de Astridlaan is er :

\* een in- en uitrit naar de binnenkoer en de bovengrondse garages en parkeerplaatsen en een in- en uitrit naar de ondergrondse garages en bergingen.

\* een gemeenschappelijke inkom naar de verdiepingen dienstig voor de appartementen 01.02; 01.01; 02.02; 02.01; 03.01 en 03.02, alle kant Astridlaan.

\* een inkom enkel dienstig voor de handelsruimte 01 aan de Astridlaan en langs de binnenkoer.

- via de Kaai is er :

\* een gemeenschappelijke inkom dienstig voor de appartementen aan de linkerkant van het gebouw en voor de appartementen midden in het gebouw

\* een inkom enkel dienstig voor de handelsruimte 02 aan de Kaai en langs de binnenkoer.

Het appartementsgebouw bestaat uit volgende particulieren :

-in de keldering : 20 garages; 1 parking; staanplaats voor motorfiets en 15 bergingen

-op het gelijkvloers : 2 handelsruimten; 2 garages en 3 parkings

-op de eerste verdieping : 5 appartementen

-op de tweede verdieping : 5 appartementen

-deels de derde verdieping en deels op de duplexverdieping (niveau 4) : 5 appartementen

Alhoewel het gebouw beschikt over twee afzonderlijke inkomhallen moet het gebouw beschouwd worden als één ondeelbaar geheel.

c-Nummering :

-in de keldering : de bergingen met nummers 01 tot en met 15; de garages met nummers 03 tot en met 22 en de parking 04 in de keldering zijn genummerd zoals aangeduid op hier aangehecht plan van de keldering. De staanplaats voor motorfiets<sup>2</sup> is ongenummerd.

-op het gelijkvloers : de handelsruimten 01 en 02; de parkings 01; 02 en 03 en de garages 01 en 02 zijn genummerd zoals vermeld op hier aangehecht plan van het gelijkvloers.

-de appartementen op de verdiepingen zijn genummerd

van rechts naar links beginnende aan de kant van de Astridlaan als men ervoor staat en er naar toe kijkende en wel als volgt :

\* op de eerste verdieping dragen de appartementen de nummers 01.02 (Astridlaan); 01.01 (Astridlaan); 01.03 (Kaai); 01.02 (Kaai) en 01.01 (Kaai)

\* op de tweede verdieping dragen de appartementen de nummers 02.02 (Astridlaan); 02.01 (Astridlaan); 02.03 (Kaai); 02.02 (Kaai) en 02.01 (Kaai)

\* deels op de derde verdieping en deels op de duplex-verdieping (niveau 4) dragen de appartementen de nummers 03.01 (Astridlaan); 03.02 (Astridlaan); 03.03 (Kaai); 03.04 (Kaai) en 03.05 (Kaai).

d-Beschrijving van de inhoud per verdieping en gedeetailleerde opgave van de privatieve en gemeenschappelijke delen :

A/Het gebouw bevat de volgende **PRIVATIEVE DELEN**:

\* De **KELDERING** begrijpt :

I-De **berging één (01)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :

De berging eigenlijk gezegd met deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der gemeene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

II-De **berging twee (02)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :

De berging eigenlijk gezegd met deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De TWINTIG /TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der gemeene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

III-De **berging drie (03)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :

De berging eigenlijk gezegd met deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De TWINTIG /TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der gemeene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

IV-De **berging vier (04)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :

De berging eigenlijk gezegd met deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De TWINTIG /TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der gemeene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

V-De **berging vijf (05)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :

De berging eigenlijk gezegd met deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De TWINTIG /TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-

- ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- VI-De **berging zes (06)**, omvattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-  
ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- VII-De **berging zeven (07)**, omvattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-  
ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- VIII-De **berging acht (08)**, omvattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-  
ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- IX-De **berging negen (09)**, omvattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-  
ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- X-De **berging tien (10)**, omvattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-  
ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XI-De **berging elf (11)**, omvattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-  
ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XII-De **berging twaalf (12)**, omvattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-  
ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XIII-De **berging dertien (13)**, omvattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der geme-  
ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

- delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XIV-De **berging veertien (14)**, omfattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XV-De **berging vijftien (15)**, omfattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De berging eigenlijk gezegd met deur.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (20/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XVI-De **garage drie (03)**, omfattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XVII-De **garage vier (04)**, omfattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XVIII-De **garage vijf (05) met medegaande berging**, omfattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XIX-De **garage zes (06)**, omfattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De HONDERD VIJFTIEN/TIENDUIZENDSTEN (115/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XX-De **garage zeven (07)**, omfattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXI-De **garage acht (08)**, omfattende :
- in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXII-De **garage negen (09)**, omvattende :
  - in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXIII-De **garage tien (10)**, omvattende :
  - in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De HONDERD VIJFTIEN/TIENDUIZENDSTEN (115/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXIV-De **garage elf (11)**, omvattende :
  - in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXV-De **garage twaalf (12)**, omvattende :
  - in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXVI-De **garage dertien (13)**, omvattende :
  - in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG /TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXVII-De **garage veertien (14)**, omvattende :
  - in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXVIII-De **garage vijftien (15)**, omvattende :
  - in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.
  - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXIX-De **garage zestien (16)**, omvattende :
  - in privatieve en uitsluitende volle eigendom :

- De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.  
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De TACHTIG /TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der geme-  
 ne delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXX-De **garage zeventien (17)**, omvattende :  
-in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.  
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene  
 delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXXI-De **garage achttien (18)**, omvattende :  
-in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.  
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De VIJFENZESTIG/TIENDUIZENDSTEN (65/10.000sten) der  
 gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de  
 grond.
- XXXII-De **garage negentien (19)**, omvattende :  
-in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.  
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene  
 delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXXIII-De **garage twintig (20)**, omvattende :  
-in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.  
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene  
 delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXXIV-De **garage ééñentwintig (21)**, omvattende :  
-in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.  
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene  
 delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXXV-De **garage tweeëntwintig (22)**, omvattende :  
-in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.  
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN (80/10.000sten) der gemene  
 delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXXVI -De **parking vier (04)**, omvattende :  
-in privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 De parking eigenlijk gezegd afgebakend door lijnen.  
-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De ZESTIG/TIENDUIZENDSTEN (60/10.000sten) der gemene  
 delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.
- XXXVII -De **standplaats voor motorfiets**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De standplaats eigenlijk gezegd afgebakend door lijnen.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De VEERTIG/TIENDUIZENDSTEN (40/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

\* Het **GELIJKVLOERS** begrijpt :

I-De **handelsruimte één (01)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
Inkom met inkomdeur, sas, vuilnisberging en handelsruimte.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De DUIZEND VIERHONDERD VEERTIG/TIENDUIZENDSTEN (1.440/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

II-De **handelsruimte twee (02)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
Inkom met inkomdeur, sas, vuilnisberging en handelsruimte.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De ZEVENHONDERD NEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN (790/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

III-De **garage één (01)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De HONDERD VIJFTIEN/TIENDUIZENDSTEN (115/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

IV-De **garage twee (02)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De garage eigenlijk gezegd met inrijpoort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De NEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN (90/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

V-De **parking één (01)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De parking eigenlijk gezegd afgebakend door witte lijnen.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De ZESTIG/TIENDUIZENDSTEN (60/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

VI-De **parking twee (02)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De parking eigenlijk gezegd afgebakend door witte lijnen.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De ZESTIG/TIENDUIZENDSTEN (60/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

VII-De **parking drie (03)**, omvattende :

-in privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
De parking eigenlijk gezegd afgebakend door witte lijnen.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De ZESTIG/TIENDUIZENDSTEN (60/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

\* De **EERSTE VERDIEPING** begrijpt :

I-Het appartement **twee op de eerste verdieping kant Astridlaan (01.02)**, omvattende :

-In privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging, terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De DRIEHONDERD VIJFTIG/TIENDUIZENDSTEN (350/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

II-Het appartement **één op de eerste verdieping kant Astridlaan (01.01)**, omvattende :

-In privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging, terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De DRIEHONDERD VIJFENVIJFTIG/TIENDUIZENDSTEN (355/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

III-Het appartement **drie op de eerste verdieping kant Kaai (01.03)**, omvattende :

-In privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging, terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
De DRIEHONDERD VIJFTIG/TIENDUIZENDSTEN (350/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

IV-Het appartement **twee op de eerste verdieping kant Kaai (01.02)**, omvattende :

-In privatieve en uitsluitende volle eigendom :  
Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging, terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De DRIEHONDERD TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (320/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

V-Het appartement **één op de eerste verdieping kant Kaai (01.01)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging, terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De DRIEHONDERD TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (320/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

\* De **TWEDE VERDIEPING** begrijpt :

I-Het appartement **twee op de tweede verdieping kant Astridlaan (02.02)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De DRIEHONDERD VIJFTIG/TIENDUIZENDSTEN (350/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

II-Het appartement **één op de tweede verdieping kant Astridlaan (02.01)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De DRIEHONDERD VIJFENVIJFTIG/TIENDUIZENDSTEN (355/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

III-Het appartement **drie op de tweede verdieping kant Kaai (02.03)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De DRIEHONDERD VIJFTIG/TIENDUIZENDSTEN (350/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

IV-Het appartement **twee op de tweede verdieping kant Kaai (02.02)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De DRIEHONDERD TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (320/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

V-Het appartement **één op de tweede verdieping kant Kaai (02.01)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging terras vooraan en terras achteraan.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De DRIEHONDERD TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN (320/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

\* De **DERDE VERDIEPING MET DUPLEXNIVEAU** begrijpt :

I-Het appartement **twee op de derde verdieping kant Astridlaan (03.02)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging terras vooraan en terras achteraan op de derde verdieping, private trap en grote kamer op verdieping.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De VIERHONDERD/TIENDUIZENDSTEN (400/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

II-Het appartement **één op de derde verdieping kant Astridlaan (03.01)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; één slaapkamer; badkamer; W.C.; berging terras vooraan en terras achteraan op de derde verdieping, private trap en grote kamer en badkamer op verdieping.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De VIERHONDERD VIJFTIEN/TIENDUIZENDSTEN (415/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

III-Het appartement **drie op de derde verdieping kant Kaai (03.03)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :  
 Woonkamer met open keuken; gang; twee slaapkamers; badkamer; W.C.; berging terras vooraan op de derde verdieping, private trap en grote kamer op verdieping.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
 De DRIEHONDERD VIJFENNEGENTIG/TIENDUIZENDSTEN (395/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

IV-Het appartement **twee op de derde verdieping kant**

**Kaai (03.02)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :

Woonkamer met open keuken; gang; slaapkamer; badkamer; W.C.; berging, terras vooraan en kamer op derde verdieping, private trap en grote kamer op verdiep.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De DRIEHONDERD VIJFENZESTIG/TIENDUIZENDSTEN (365/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

V-Het appartement **één op de derde verdieping kant Kaai (03.01)**, omvattende :

-In privaatieve en uitsluitende volle eigendom :

Woonkamer met open keuken; sas; berging; WC, terras vooraan en terras achteraan op derde verdieping, private trap, slaapkamer en badkamer op verdiep.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

De DRIEHONDERD VIJFENZESTIG/TIENDUIZENDSTEN (365/10.000sten) der gemene delen van het appartementsgebouw, waaronder de grond.

Opmerking : alle terrassen zullen noodzakelijk verbonden worden aan een privaatief.

De terrassen zijn evenwel voor wijziging vatbaar en zullen desgevallend aangepast worden aan de beschikbare ruimte én de oppervlakte én het aantal terrassen zal kunnen gewijzigd worden.

De verschillende verkoopakten van privaatieve delen zullen de uiteindelijke toestand aanduiden.

#### **TOEBEDELING VAN DE KAVELS**

De comparanten hebben mij notaris gevraagd te willen acteren dat zij zich volgende privaatieven voorbehouden als accessorium van hun respectievelijk onverdeeld aandeel in de grond :

-verschijners onder I-A, zijnde de echtgenoten Joseph Billiau-Hosten Francine : de handelsruimte 0-1 op het gelijkvloers en de garage 1 op het gelijkvloers

-verschijnster onder I-B, zijnde de vennootschap 'Billiau-Autohersteller' : het appartement 02-03 op de tweede verdieping en de garage 2 op het gelijkvloers

Alle overige privaatieven toekomende aan comparanten onder II-A en III-, zijnde de vennootschappen Pieter Breughel en Immo-Westland voor de grond en aan comparant onder II-B-, zijnde de vennootschap Francis Vervisch voor zestig ten honderd en de comparant onder II-A voor veertig ten honderd, voor de constructies ingevolge voormelde toelating tot bouwen en verzaking aan het recht van natrekking.

#### **Verwezenlijking opschortende voorwaarde**

Door het verlijden van huidige akte is de opschorten-

devoorwaarde vervat in voormelde ruilingsakte verwezenlijkt.

B/Het gebouw bevat de volgende **GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN** :

\* De **ONDERGROND** begrijpt :

- De grondvesten
- afvoerbuizen
- wachtbuizen voor aansluitingen van water, gas, elektriciteit, distributie en telefoon.
- aansluiting op openbare riolering
- controleputten
- spoel-, controle- en verzamelputten
- de liftputten
- alle eventueel overige leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, kortom in het algemeen, alle installaties of elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienend tot gemeenschappelijk nut.

\* De **KELDERING** begrijpt :

- In- en uitrit
- doorgangen naar de garages en bergingen
- sas, gang, lift en liftschacht; trap- en trappenzaal; kant Astridlaan.
- sas, gang, lift en liftkoker; trap- en trappenzaal; kant Kaai.
- regenwaterput
- elektriciteitscabine
- fietsenberging
- tellerlokaal elektriciteit
- tellerlokaal gas
- tellerlokaal water
- lokaal toezicht riolering
- kokers van de leidingen

\* Het **GELIJKVLOERS** begrijpt :

- in- en uitrit naar ondergrondse garages en naar binnenkoer
- binnenkoer
- gemeenschappelijke inkom met brievenbussen, bellen en videofoons; gang; lift en liftschacht; twee trappen- en trappenzalen kant Astridlaan.
- gemeenschappelijke inkom met brievenbussen, bellen en videofoons; gang; twee liften en liftkokers; twee trappen- en trappenzalen kant Kaai.
- doorgang naar de garages en parkeerplaatsen
- kokers van de leidingen

\* De **EERSTE** tot en met de **DERDE VERDIEPING**, omvatten

elk :

-de gemeenschappelijke gang; de trap en trappenzaal;  
de lift en liftkoker kant Astridlaan.

-de gemeenschappelijke gang; de trap en trappenzaal;  
de lift en liftkoker hoek Astridlaan en Kaai.

-de gemeenschappelijke gang; de trap en trappenzaal;  
de lift en liftkoker kant Kaai.

-kokers van de leidingen

-de terrasconstructies en de balkons. (zie verder bijzonder statuut van de terrassen).

En verder het dak, de grondoppervlakte en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één private kavel.

#### SAMENVATTENDE TABEL :

##### KELDERVERDIEPING

Berging 1 : .....	20/10.000
Berging 2 : .....	20/10.000
Berging 3 : .....	20/10.000
Berging 4 : .....	20/10.000
Berging 5 : .....	20/10.000
Berging 6 : .....	20/10.000
Berging 7 : .....	20/10.000
Berging 8 : .....	20/10.000
Berging 9 : .....	20/10.000
Berging 10 : .....	20/10.000
Berging 11 : .....	20/10.000
Berging 12 : .....	20/10.000
Berging 13 : .....	20/10.000
Berging 14 : .....	20/10.000
Berging 15 : .....	20/10.000
Garage 3 : .....	80/10.000
Garage 4 : .....	80/10.000
Garage 5 : .....	80/10.000
Garage 6 : .....	115/10.000
Garage 7 : .....	80/10.000
Garage 8 : .....	80/10.000
Garage 9 : .....	80/10.000
Garage 10 : .....	115/10.000
Garage 11 : .....	80/10.000
Garage 12 : .....	80/10.000
Garage 13 : .....	80/10.000
Garage 14 : .....	80/10.000
Garage 15 : .....	80/10.000
Garage 16 : .....	80/10.000
Garage 17 : .....	80/10.000
Garage 18 : .....	65/10.000
Garage 19 : .....	80/10.000

Garage 20 : .....	80/10.000
Garage 21 : .....	80/10.000
Garage 22 : .....	80/10.000
Parking 4 : .....	60/10.000
Standplaats motorfiets : .....	40/10.000

**GELIJKVLOERS**

Handelsruimte 0-1 : .....	1.440/10.000
Handelsruimte 0-2 : .....	790/10.000
Garage 1 : .....	115/10.000
Garage 2 : .....	90/10.000
Parking 1 : .....	60/10.000
Parking 2 : .....	60/10.000
Parking 3 : .....	60/10.000

**EERSTE VERDIEPING**

Appartement 01-01 kant Astridlaan : .....	355/10.000
Appartement 01-02 kant Astridlaan : .....	350/10.000
Appartement 01-01 kant Kaai : .....	320/10.000
Appartement 01-02 kant Kaai : .....	320/10.000
Appartement 01-03 kant Kaai : .....	350/10.000

**TWEEDE VERDIEPING**

Appartement 02-01 kant Astridlaan : .....	355/10.000
Appartement 02-02 kant Astridlaan : .....	350/10.000
Appartement 02-01 kant Kaai : .....	320/10.000
Appartement 02-02 kant Kaai : .....	320/10.000
Appartement 02-03 kant Kaai : .....	350/10.000

**DERDE VERDIEPING**

Appartement 03-01 kant Astridlaan : .....	415/10.000
Appartement 03-02 kant Astridlaan : .....	400/10.000
Appartement 03-01 kant Kaai : .....	365/10.000
Appartement 03-02 kant Kaai : .....	365/10.000
Appartement 03-03 kant Kaai : .....	395/10.000
Totaal : .....	10.000/10.000

**ARTIKEL 5 - BIJZONDERE VOORWAARDEN :****A/ Leidingen :**

Alle leidingen van water, gas 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 private delen, in de eventueel voorbehouden ruimten en alle andere mogelijke private delen, op de wijze die soeverein door de bouwheer vastgelegd wordt.

Hetzelfde geldt voor alle ondergrondse leidingen en bezoekkamers die technisch noodzakelijk en/of onontbeerlijk zijn.

De kopers en gebruikers kunnen hiervoor geen enkele vergoeding eisen en dienen steeds vrije toegang te verlenen tot hun privaat om de werken mogelijk te maken

die zouden noodzakelijk zijn voor deze leidingen, buizen en kanalisaties.

NUTSVOORZIENINGEN - NUTSLEIDINGEN

De promotor, of een in haar plaats gestelde derde behoudt zich het recht voor, op gelijk welke plaats in de Residentie, de installaties en toestellen aan te brengen of te laten aanbrengen, welke nodig zijn voor de diensten van verlichting, telefoon, kabeltelevisie, en in het algemeen, voor alle mogelijke nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord.

Zo zullen zich overal in de residentie eventueel leidingen, dienstig voor riolering, verluchting, water, gas, elektriciteit, telefoon en televisiedistributie en zomeer, kunnen bevinden.

De kopers ontszeggen zich het recht jegens om het even wie hiervoor enige schadevergoeding te eisen.

De werkzaamheden voor aanleg en/of onderhoud van de installaties en leidingen, met vervoermiddelen en materiaal daartoe nodig, zullen te allen tijde moeten gedooft worden.

Gezien de bijzondere bestemming van gemelde nutsvoorzieningen worden bovendien toegestaan : de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang ten laste van de nutslokalen en ten voordele van de gevestigde installaties, namelijk:

1. voor wat betreft de nodige metingen
2. voor wat betreft het personeel en materialen van de bevoegde technische diensten met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de leidingen als op de installaties.

Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd ten eeuwigden dage en ten kosteloze titel.

B/ Elektriciteitskabine - gasverdeling :

Indien de verdelingsmaatschappij van elektriciteit of gas de installatie zou vorderen van een verdelingspunt of transformatie-apparatuur van elektriciteit of een inrichting voor gasverdeling, wordt door de kopers aan de verschijner hierbij onherroepelijk volmacht 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.

De lokalen waar dergelijke apparatuur geïnstalleerd wordt behoren tot de gemeenschappelijke delen maar kunnen nooit aangewend worden door de individuele eigenaars. Alleen de verdelingsmaatschappijen hebben er vrije toegang en wel op ieder ogenblik.

De inhoud van deze lokalen blijft aldus exclusieve eigendom van de verdelingsmaatschappij die eveneens de onderhoudslast draagt.

Wanneer zelfde verdelingsmaatschappij zou overgaan tot verwerving van eender welk recht, zal de verschijner de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in zijn eigen voordeel, zonder iets te moeten afstaan aan de individuele eigenaars.

#### ARTIKEL 6 - OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Zijn het voorwerp van privaatieve eigendom, de delen van het gebouwencomplex, die tot uitsluitend gebruik gesteld worden van de mede-eigenaars, zoals hierboven beschreven onder "beschrijving van de gebouwen".

De privaatieven bestaan uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief, met uitsluiting van de gemene delen.

Zijn aldus privaatief, zonder dat onderstaande lijst beperkend weze : alle samenstellende delen der individuele kavels en hun privaatieve afhangen, binnen zelfde privaatieven, zoals :

- bekleding van de grond ;
- bekleding van de muren en plafonds met versieringen
- vensters en ramen en eventueel de rolluiken ;
- binnenmuren en binnenafsluitingen ter uitzondering der kolommen en balkons en dragende muren ;
- bekleding van balkons en terrassen, met hun leuninggen ;
- de toegangsdeuren en de binnendeuren ;
- het schrijnwerk, de sanitaire installaties en verwarmingsinstallaties ;
- de installatie van parlofoon, videofonie en deuropener ;
- de leidingen van warm en koud water, gas en elektriciteit, verwarming tot exclusief gebruik van het privaatief, voor het deel dat zich bevindt in het bediende privaatief ;
- de tellers tot gebruik van een enkel privaatief.
- De garagepoort, vloer- en muurbekleding aan de binnenzijde van de privaatieve garage;

Samengevat is privaatieve eigendom, al wat zich binnen in de privaatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste staat van hun eigenaars of betrekkers, doch ook de bijhorigheden die zich buiten het eigenlijk privaatief bevinden; maar te hunnen uitsluitende dienste staat, zoals :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de videfoon
- de belinstallatie aan de ingangsdeur ;
- de brievenbussen in de inkom, met uitzondering echter van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen ;
- de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers.
- de leidingen die zich buiten het privaatief bevinden

maar uitsluitend gebruikt worden door de private kavel

ARTIKEL 7 - OMVANG VAN DE GEMENE DELEN

1-Zijn gemeenschappelijk alle delen van het gebouwencomplex die bestemd zijn tot gebruik van alle privaten of van zekere onder hen, zoals hierboven beschreven namelijk, en zonder dat onderstaande lijst beperkend weze, en voor zover deze elementen voorzien zijn in onderhavig gebouwencomplex :

- de grond, bebouwd en onbebouwd, de funderingen en zware muren ;
- de bekleding van de gevels en versiering ervan ;
- de gangen ;
- de bouwwerken van terrassen en balkons ;
- de toegangen tot het gebouwencomplex, daarin begrepen de toegangen tot de garages en kelderverdieping ;
- de schouwstoelen, rookkanalen en de uitmondingen der schoorsteenpijpen ;
- de betongeraamten ;
- de afscheidingen tussen de terrassen van de verschillende privaten ;
- de bedaking en alle bouwwerken hun goten en afvoerbuizen ;
- alle afvoerbuizen van vuil water en de verluchtingsapparaten ;
- de elektriciteit- water en gasleidingen ; de leidingen voor telefoon, radio en televisie ;
- de installatie voor warm water, verwarming en alle accessoria ;
- de trappenhuisen en trappen ;
- de radio- en televisieaansluitingen ;
- de gemene bergplaatsen of dienstlokalen ;
- de inrichtingen voor tellers ;
- de parlofoon, deuropener en inkombel aan de gemene inkom, in het deel tot gemeenschappelijk gebruik ;
- de complete installaties van de liften en aanhorigheden.
- De buitenverlichting door de bouwheer aangebracht aan de buitenmuren van de residentie (zij het aan de residentie zelf, het garagecomplex of de bergingen), alsmede de verlichting op de in- en uitritten en opritten van de residentie
- de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen
- de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand en andere ernstig onheil of voor de evacuatie van personen en goederen in zulk geval
- de creatie van de zetel in het complex op een later door de syndicus aan te duiden plaats;
- de door de mede-eigenaars te plaatsen brandblus- toestellen en -inrichting

- de eventuele waterverzachter
- de eventuele hydrofoorinstallatie

De uit onverdeeldheidstreding betreffende de gemene delen zal nooit kunnen gevraagd worden, daar het gaat om een noodzakelijke en gedwongen onverdeeldheid.

De gemene delen kunnen niet vervreemd worden, noch bezwaard worden met enig zakelijk recht, of in beslag genomen tenzij samen met de privaatieve eigendom en dan slechts tot beloop van het aandeel afhankelijk van deze privaatieve eigendom ten titel van noodzakelijk accessorium.

Een hypotheekinschrijving of enig zakelijk recht genomen of gevestigd op een privaatieve eigendom bezwaart uit volle recht het aandeel in de gemene delen dat van die privaatieve eigendom afhangt.

VOORBEHOUD : De comparant behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in de op te richten residentie, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief beschreven.

#### 2-Gemeenschappelijke zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars.

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

De tussenkomst in de lasten (verdeelsleutel) ervan wordt hierna vermeld.

#### Statuut van de terrassen en balkons

Zoals voormeld zijn de terrassen en balkons voor wat betreft hun ruwbouw, de borstweringen met inbegrip van de afschermingswanden in glas of andere materiaal en de relingen gemeenschappelijke delen. Hetzelfde geldt voor de eventuele tussenschotten tussen de terrassen.

Waar hiervoor in de beschrijving van de privaatieve delen wordt gesproken over terrassen of balkons wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen of balkons, en niet het eigendomsrecht.

#### ARTIKEL 8 - INTERPRETATIE - REGEL

In geval van twijfel dienen aanzien te worden als gemene delen al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhankelijk van de gedeelten hierboven opgesomd en alles wat niet ten uitsluitende dienste is van een of meer eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen behoudens tegenstrijdige bepalingen in deze akte.

### **III - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### INLEIDING

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, laatst gewijzigd ingevolge de Wet van 2 juni 2010, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van de residentie.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en de plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.

2° de met redenen omklede criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

3° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering.

4° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

5° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de vereniging van mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

#### RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

§1. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars van de "RESIDENTIE DE VISSCHERIE" 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 heeft zijn zetel in het gebouw waarop het betrekking heeft en heeft als ondernemingsnummer 0820.759.164.

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

§2. 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.

§3. De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is 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.

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

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.

§4. 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. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten.

#### *RELATIE TEN OPZICHTE VAN DE INDIVIDUELE MEDE-EIGENAARS*

§ 1 Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 2 Iedere medeëigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd medeëigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 3 Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere medeëigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan

de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 4 Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de §§ 2 en 3, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 5 Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 6 Wanneer een minderheid van de medeëigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde medeëigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 7 De mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van [artikel 1017](#), vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

§ 8 De mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### ARTIKEL 9 - ALGEMENE PRINCIPES

Onderhavig reglement bepaalt de wederzijdse rechten en plichten van alle fysische en rechtspersonen, eigenaars van eender welke deel van het gebouwencomplex.

Dit reglement is de wet van alle mede-eigenaars die zich uitdrukkelijk tot de eerbiediging ervan verbinden.

Het zal slechts kunnen gewijzigd worden in de

voorwaarden hieronder bepaald.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk deel van het gebouwencomplex zijn samengesteld uit een privaatief deel en een onverdeeld gemeenschappelijk deel die samen de onverdeelbare volledige entiteit vormen.

De hoegrootheid en samenstelling van ieder privaatief deel zijn beschreven in zelfde basisakte en de eraan gehecht gebleven plannen.

Zijn het voorwerp van privaatieve eigendom de delen van het gebouwencomplex die dienen tot uitsluitend gebruik van de mede-eigenaars.

Zijn als gemeenschappelijk te beschouwen, de delen van het gebouwencomplex die dienen tot gebruik van alle privaatieve delen of van sommige ervan, daarbij uiteraard begrepen de grond gehecht aan geheel het gebouwencomplex.

### **Hoofdstuk I : Rechten en plichten met betrekking tot de privaatieve delen.**

#### **ARTIKEL 10 - WERKEN AAN PRIVATIEVE DELEN :**

Het is de mede-eigenaars verboden in de privaatieve delen eender welke werken uit te voeren die zouden kunnen schaden aan de andere eigenaars of de rechten ervan beperken.

Het is vooral verboden werken uit te voeren die ook maar in het minst de stabiliteit der bouwwerken, geheel of gedeeltelijk zouden schaden of het uiterlijk aspect ervan wijzigen.

Het is de eigenaars verboden wijzigingen te brengen aan de privaatieve delen die zichtbaar zijn van op de openbare weg. Zelfde verbod geldt voor de vensterramen, toegangsdeuren...

Het is de eigenaars of gebruikers ten stelligste verboden de balkons en terrassen te overdekken of dicht te bouwen.

Bij alle werken aan privaatieve kavels geldt als voorwaarde dat niet mag worden geschaad aan de rechten van de andere mede-eigenaars, en dat niets mag worden verricht dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen. De werken dienen steeds te gebeuren met de eventuele vereiste stedenbouwkundige vergunningen en met de goedkeuring en onder het toezicht van een architect.

#### **ARTIKEL 11 - SPLITSING EN SAMENVOEGING PRIVATIEVE DELEN :**

Het is aan de mede-eigenaars verboden een privaatief deel te splitsen. Dit verbod geldt niet voor de verschijner die de splitsing van privaatieve delen die zijn eigendom gebleven zijn mag doorvoeren zoals hij het wenst.

Er mogen verbindingen worden gemaakt tussen twee loten op hetzelfde niveau gelegen en toebehorende aan

dezelfde eigenaar mits goedkeuring van de algemene vergadering gegeven met drie/vierden meerderheid der stemmen.

Onder dezelfde voorwaarden zal het mogelijk zijn twee loten op hetzelfde niveau gelegen en aan dezelfde eigenaar toebehorend samen te voegen in eenzelfde lot.

Hetzelfde kan onder dezelfde voorwaarden gebeuren met twee boven elkaar gelegen loten die aldus met één of meer private trappen kunnen verbonden worden om er een lot (duplex) van te maken.

Alle mede-eigenaars die twee of meer privaatieve delen zouden samengevoegd hebben, zullen deze opnieuw mogen splitsen om ze in hun oorspronkelijke staat te stellen.

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van een kavel af te staan aan derden, al dan niet mede-eigenaars van de residentie.

#### ARTIKEL 12 - BESTEMMING PRIVATIEVE DELEN :

##### A/ Appartementen :

De appartementen zijn exclusief bestemd tot bewoning.

Hierop gelden volgende uitzonderingen :

- op ieder appartement zouden twee kamers mogen aangewend worden als kantoor op voorwaarde dat er per kantoor slechts twee bedienden werken ;

- uitoefening van een vrij beroep is eveneens toegelaten met uitzondering van een consultatiekamer voor veearts of een beroep gespecialiseerd in besmettelijke ziekten. Hier geldt eveneens een beperking van tewerkgesteld personeel die bepaald is op maximum één bediende per vijftien meter oppervlakte, der hiertoe bestemde lokalen ;

- een eigenaar van twee appartementen in zelfde gebouwencomplex mag één ervan uitsluitend bestemmen tot kantoor op voorwaarde het andere aan te wenden tot persoonlijke bewoning.

##### B/ Gelijkvloers :

De handelsruimten op het gelijkvloers mogen gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep of eender welke handelsactiviteit met uitzondering van hinderlijke inrichtingen zoals een discotheek, herstelling van motorvoertuigen, lunaparken, dancing, night-club, privé-club, bowling, wassalon, nachtwinkel of enige andere uitbating die niet in overeenstemming is met de standing van het gebouw.

De daarbij passende inrichting is dan uiteraard toegelaten. Alles dient dan derwijze esthetisch verantwoord te zijn dat het geenszins schaadt aan de standing van het gebouwencomplex. Nooit zal eender welk voorwerp mogen tentoongesteld worden aan de buitenzijde. De handelsruimten zullen echter ook voor bewoning mogen aangewend worden.

C/ Parkings :

De parkingplaatsen zullen enkel mogen worden gebruikt voor het parkeren van een wagen, camionette, moto, bromfiets of fiets.

Het is verboden op de parkings andere voorwerpen op te stapelen.

Iedere parkingplaats moet steeds zuiver gehouden worden, en vooral vrij van vetvlekken.

D/ Garages :

De garages hebben als hoofdzakelijke bestemming het stallen van voertuigen, doch het is tevens toegelaten andere zaken in de garages onder te brengen, voor zover de plaatsing niet strijdig is met de overige bepalingen van onderhavige basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom.

Het is verboden om brandbare en/of licht ontvlambare producten in de garages op te slaan.

De vloerbedekking van elke garage en de inrijpoort zijn steeds privaatief en eventuele schade of slijtage hieraan is dan ook lastens de titularis van het eigendomsrecht.

De eigenaar van een garage is verplicht de inrijpoort van zijn garage normaal te onderhouden en te herstellen, indien nodig, en hierbij dezelfde stijl en algemeen uitzicht te bewaren.

Indien dit zou worden nagelaten zal de algemene vergadering met een gewone meerderheid van stemmen aan de eigenaar de verplichting kunnen opleggen tot onderhoud of herstel van zijn privaatief. Indien binnen de maand na de kennisgeving bij aangetekend schrijven van de beslissing van de algemene vergadering de vereiste herstelling niet werd verricht zal de syndicus op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar zelf iemand aanstellen die de herstelling zal doen op kosten van betrokken mede-eigenaar. De syndicus zal deze kosten kunnen verhalen op de betrokken eigenaar door loutere voorlegging van de factuur, dewelke geacht zal worden correct te zijn onder voorbehoud van bewezen kwade trouw.

VERBOD : Het is de eigenaars of gebruikers van privaatieven ten stelligste verboden om enige activiteit uit te voeren of inrichting te vestigen welke bodemverontreiniging zou kunnen veroorzaken en dit zowel in de privaatieve delen als in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Het is in ieder geval verboden er een tankstation in uit te baten.

ARTIKEL 13 - VERHURING :

De privaatieve delen mogen enkel aan eerbare en solvabele personen in huur gegeven worden. Zelfde verplichting weegt op de huurder ingeval van onderverhuring of afstand van huur.

De verhuring van gedeelten van privaatieve eenheden is niet toegelaten. De verhuring van een garage mag echter geschieden aan een andere huurder dan deze die het hoofdbestanddeel huurt, waarvan de eerstgenoemde delen een accessorium uitmaken.

De huurder wordt geacht kennis te hebben genomen der beschikkingen dezer akte en van de algemene vergadering en verbindt zich tot stipte naleving ervan. De eigenaar zal steeds de huurder inlichten over alle beslissingen genomen door de algemene vergadering en betrekking hebbende op de verhuring.

#### ARTIKEL 14 - REGELS VAN BEWONING :

Op algemene wijze zullen alle mede-eigenaars en bewoners zorgvuldig alles vermijden wat schade of te vermijden ongemakken kan berokkenen aan de andere bewoners van het gebouwencomplex.

Te dien einde verplichten ze zich tot eerbiediging van het reglement van inwendige orde en particuliere reglementen goedgekeurd door de algemene vergaderingen alsmede van de bepalingen hierna geformuleerd.

##### 1/ Bekleding van vensters en balkons :

De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters of op de balkons noch reclameborden noch wasgoed noch andere welkdanige voorwerpen mogen aanbrengen.

Indien hiertoe door de algemene vergadering beslist wordt zullen aan alle vensters van de voorgevels van het gebouwencomplex gordijnen gehangen worden van een neutrale heldere kleur en op geheel de breedte van de vensters. Deze verplichting geldt niet voor de verschijner zolang deze eigenaar blijft.

Aan de gevels mogen evenmin markiezen of andere uitwendige schutsels aangebracht worden noch zaken die de harmonie, het esthetisch karakter of de uniformiteit van de gebouwen schaadt, tenzij met instemming van de algemene vergadering.

Wanneer zonnerevende apparatuur aan de vensters aangebracht wordt zal deze eveneens van een neutrale heldere kleur zijn.

Het aanbrengen van aanplakbrieven, met uitzondering van een bericht van te huur stelling of verkoop is verboden, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen.

Elke overtreding vastgesteld door de syndicus zal meebrengen dat de schadeloosstelling of boete, vijftien euro per dag, onmiddellijk verschuldigd wordt met daarenboven de verplichting om de niet toegelaten aangebrachte aanplakbrief onverwijld weg te nemen. De schadeloosstelling of boete wordt aangepast aan de index der consumptieprijsen. De basisindex is deze van de maand voorafgaand aan de ondertekening dezer akte.

## 2/ Fonische isolatie der privatieve delen :

a)Nooit zullen radioapparaten, televisietoestellen, en andere geluidgevende apparaten mogen geplaatst worden onmiddellijk tegen de muren. Steeds zal een afstand van minstens tien centimeter dienen behouden te blijven.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweegbrengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen. Het gebruik van elektrische droogapparaten is enkel en alleen toegelaten mits het gaat om zelfcondenserende drogers. Geenszins mogen deze apparaten aangesloten worden op de bestaande kokers.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

b)Wanneer een privaatief deel zou aangewend worden voor een andere bestemming dan bewoning, zullen alle maatregelen dienen genomen te worden, ondermeer door aangepaste isolaties, om abnormale geluidshinder te vermijden ; de algemene vergadering kan minima-vereisten stellen.

## 3/ Dieren :

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels, goudvissen of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de Algemene Vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken.

Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet aan de beslissing voegt, zal de Algemene Vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van vijftien euro per dag vertraging, beginnende van de betekening der beslissing der Algemene Vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het werk en reservekapitaal gestort worden, alles onverminderd het recht van de Algemene Vergadering om met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen te besluiten tot de ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

## 4/ Lichtreclames aan gevels en vensters :

In principe mogen geen lichtreclames aangebracht worden aan gevels en vensters.

Als uitzondering is echter wel toegelaten een esthetisch verantwoorde lichtreclame aan de binnenzijde van een vitrine op het gelijkvloers wanneer deze er

toegelaten is, alsmede op het deel van de gemene muur onmiddellijk boven zelfde privatief, niet hoger dan de vloerplaat van het eerste verdiep.

De afmetingen en de lichtsterkte worden bepaald door de verschijner zolang deze nog onverkochte privatieven bezit en nadien door de algemene vergadering.

De maximum hoogte die steeds toegelaten is bedraagt dertig centimeter.

Alle lichtreclames zullen steeds dienen ontstoord te worden en mogen ook niet zijn van het type knipperlicht.

#### 5/ Toegang tot de privatieve delen :

De syndicus dient steeds vrije toegang te hebben tot de privatieve delen, ook als ze bewoond zijn om hem toe te laten de staat der gemeenschappelijke delen na te gaan, de maatregelen van algemeen belang te treffen en herstellingen te laten uitvoeren die nuttig zijn voor andere privatieven.

Om de syndicus toe te laten deze taak behoorlijk te vervullen dient iedere mede-eigenaar met hem de praktische schikkingen te nemen. Indien dit niet geschied is en eveneens in geval van hoogdringendheid, machtigt iedere mede-eigenaar en bewoner hierbij onherroepelijk de syndicus, om indien het mocht nodig blijken, de toegangsdeur gedwongen te openen om de nodige maatregelen te nemen.

Bij noodgevallen ter beveiliging van de inwoners, zal de toegang der privatieven voor iedere bewoner vrij zijn.

#### 6/ Bedaking :

Wie het genot van het dakterras heeft zal zich dienen te onthouden van alle daden of activiteiten die schade zouden kunnen berokkenen aan de bedaking. Het dak, of het voorziene gedeelte ervan, zal belast zijn met een erfdiensbaarheid van toegang en betreding ten voordele van het privatief dat er het genot van heeft.

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

Wie het genot heeft van het dakterras dient steeds te waken over de dichtheid van de dakbedekking gelegen onder zelfde dakterras en dient er ter zake uitdrukkelijk voor in te staan dat de waterafvoer van betrokken terras regelmatig rein gehouden en onderhouden wordt.

Het onderhoud van het terras is ten uitsluitende laste van de genieters. Het herstellen van het dak zelf wat de dichtheid betreft, zal als gemene last beschouwd worden tenzij bewezen is dat de schade de fout is van de gebruiker van het terras erboven.

Daarnaast zijn alle niet privatieve delen der

bedaking slechts toegankelijk in geval van verhuizing, onderhoud of ramp.

**Hoofdstuk II : Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen :**

ARTIKEL 15 - WERKEN AAN GEMENE DELEN :

Het is de mede-eigenaar verboden wijzigingen te brengen aan de constructie of het aspect van de gemeenschappelijke delen, zelfs indien deze zouden geacht worden een verbetering uit te maken. Alleen de algemene vergadering kan afwijkingen hierop toestaan.

ARTIKEL 16 - TOEPASSING VAN DEZE REGEL VOOR WAT BETREFT HET GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN :

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen en op de binnenkoer geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, was 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 gebruik van bepaalde gemeenschappelijke delen :

De opritten, of in- en uitritten zullen steeds moeten worden vrijgehouden. De eigenaars of gebruikers van de privatieven mogen nooit hun voertuig onbemand stationeren. Het toelaten aan voertuigen van derden om te stationeren is eveneens verboden.

Indien spijts dit verbod een voertuig geparkeerd wordt op de in- of uitritten, heeft de syndicus het recht dit voertuig te laten weghalen door een garagehouder op kosten van de ingebreke gebleven eigenaar.

Op de opritten, in- en uitritten zal voorrang gelden voor de inrijdende voertuigen. Deze voertuigen hebben voorrang op deze die van de garages of de parkings komen en naar de straat toe rijden.

Het is verboden op de opritten, of in en uitritten

- de motor stationair te laten draaien
- te parkeren buiten de grenzen van de privatieve parkingplaatsen
- auto's te wassen
- het geluidssignaal of toeters te gebruiken
- het alarm te testen
- de doorritten te belemmeren; in geval van defect

moet het voertuig zo spoedig mogelijk uit de weg worden gezet.

- brandbare en/of licht ontvlambare producten te plaatsen
- gelijk welk voorwerp, zoals onder meer benzinebussen, autobanden, batterijen, gereedschap of koopwaren op te stapelen

#### ARTIKEL 17 - ANTENNES EN ONTVANGERS

Het is de titularissen van particulieren niet toegelaten om (schotel)antennes, installaties voor het opvangen van zonne- of windenergie en airco installaties op het dak of op de gevels te plaatsen, tenzij ingevolge voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering.

#### ARTIKEL 18 - ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van particuliere elementen die zichtbaar zijn van op 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.

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemeene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

Indien de eigenaar van een handelsruimte of de bewoner van een woning voor twee weken of langer wenst afwezig te zijn, dan dient hij een toegangssleutel van het betrokken particulier te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen, zodat de syndicus deze persoon kan contacteren ingeval een dringende herstelling de toegang vereist tot het betrokken particulier.

Indien het onderhoud of de herstelling van bepaalde gemeenschappelijke gedeelten van de residentie noodzakelijk is en bepaalde mede-eigenaars door de onderhoudswer-

ken zouden worden gehinderd in hun genot van hun privaatief, dan moet dit door hen worden geduld zonder dat een vergoeding wegens genotsderving verschuldigd zal zijn door de vereniging van mede-eigenaars, voor zover deze werken binnen een normale tijdsduur verlopen en op de minst schadelijke wijze voor de betrokken privatieven. Indien herstellingen moeten gebeuren aan gemeenschappelijke leidingen en daarvoor binnen in een privaatief moet worden gewerkt dan moet dit door de eigenaar van dit privaatief worden geduld. Hetzelfde als hiervoor geldt voor eventuele genotsderving.

ARTIKEL 19 - GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES EN LEIDINGEN

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstrekke 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.

ARTIKEL 20 - INITIATIEFRECHT VAN DE MEDE-EIGENAARS

Ieder 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 ieder 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 redenen 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 21 - SCHADE AAN EEN MEDE-EIGENAAR VEROORZAAKT DOOR DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

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.

ARTIKEL 22 - BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE

GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel.

Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring van vier/vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

**Hoofdstuk III : Criteria en Berekeningswijze van de lasten :**ARTIKEL 23 - GEMENE LASTEN :

De gemene lasten zijn, in algemene zin, deze die betrekking hebben op :

- het onderhoud, het gebruik, het verbruik, de herstelling, de vernieuwing en het beheer der gemeenschappelijke zaken ;
- de kosten van installatie, aankoop en onderhoud van gemeenschappelijk mobilair, onderhoudsproducten en onderhoudsapparatuur ;
- de verzekering der gemeenschappelijke zaken of burgerlijke verantwoordelijkheid der eigenaars ;
- de procedurekosten van mede-eigendom ;
- de overheidslasten ;
- de vergoeding van de syndicus.
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd
- de kosten van wederopbouw van het goed ingeval van vernieling ervan;
- het elektriciteit- en waterverbruik voor de gemeenschappelijke diensten van het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller;
- de kosten voor de aankoop en het onderhoud van blusapparaten; het plaatsen van de eerste blusapparaten en brandslang met aansluiting ervan behoort tot de kosten van het opgang brengen van het appartementsgebouw en zijn aldus ten laste van de kopers;
- de kosten van aankoop van vuilniscontainers en ander gerief en het loon van het onderhoudspersoneel aangesteld voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen;
- de kosten voor onderhoud van de hydrofoorinstallaties;

-de kosten voor de aankoop en het onderhoud van de waterverzachter;

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

#### ARTIKEL 24 - BIJDRAGE IN DEZE LASTEN

In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij :

-hetzij naar evenredigheid van de respectievelijke waarde van elk privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen zoals hiervoor omschreven

-hetzij in evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van de privaatieve delen hebben.

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

#### ARTIKEL 25 - VERDELING DER LASTEN :

Tenzij uitdrukkelijk gestelde uitzonderingen, zijn alle gemene lasten verdeeld onder alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aantal onverdeelde gemeenschappelijke delen.

Ingeval van onverdeeltheid van het eigendomsrecht over een lot, van splitsing in naakte eigendom of vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, zijn alle onverdeelde gerechtigden solidair zonder mogelijke betwisting tegenover de vereniging der mede-eigenaars, gehouden tot betaling van alle sommen uit hoofde van dat lot verschuldigd.

De verplichte deelneming aan de betaling der gemeenschappelijke lasten neemt een aanvang vanaf de datum van ingebruikneming of sleutelafgifte.

De promotor betaalt enkel en alleen mee in de kosten van brandverzekering voor wat betreft de niet verkochte, niet verhuurde of zelf in gebruik genomen privaatieven, met uitsluiting van alle andere kosten. De promotor behoudt zich het recht voor een onverkocht goed als modelappartement in te richten dat kan bezocht worden door geïnteresseerden; hij mag ook open deur dagen organiseren. Het inrichten van een modelappartement geldt niet als verhuring of ingebruikname.

Alle aansluitingskosten voor nutsvoorzieningen zijn lastens de kopers.

Alle gebruikers dienen, onmiddellijk na de ingebruikname, een verzekeringsattest betreffende hun

inboedel aan de syndicus dienen te overhandigen.

Leegstaand van een privaatief leidt niet tot een herleiding of het niet moeten betalen van de gemeenschappelijke lasten.

ARTIKEL 26 - UITZONDERINGEN VERDELING DER LASTEN:

A/ Algemene uitzondering :

Er zal in algemene zin een afzonderlijke beheers- en kostenrekening gemaakt worden, telkens en voor alles waarvoor deze uitzonderlijke regeling der kosten mogelijk is. De eigenaars van het handelsgelijkvloers 01 en 02 zullen niet bijdragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de lift, schoonmaak en het onderhoud van de gemene delen binnen het gebouw, elektriciteit en verlichting binnen het gebouw. Dit geldt eveneens voor de garages 1 en 2 op het gelijkvloers en de drie parkings eveneens op het gelijkvloers.

B/ Bijzondere uitzonderingen :

1) Kosten met betrekking tot terrassen en de balkons

De kosten van herstel en vervanging van de ruwbouw, de borstweringen in glas of andere materiaal, de relingen en de waterdichtheid van de terrassen en de balkons, voorwerp van een uitsluitend genotsrecht voor de betrokken woningen, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars van de residentie volgens hun aandeel in de mede-eigendom.

Enkel de eventuele bevloering en bekleding der terrassen en balkons is privaatief. Alle kosten dienaangaande, zoals het onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik ervan, vallen ten laste van het begunstigde privaatief.

Eventuele schade aan de tussenschotten, andere dan normale slijtage veroorzaakt door één der aanpalende privatieven zal door de eigenaar van dit privaatief op zijn kosten dienen hersteld te worden.

2) Dakterrassen.

Enkel de eventuele bevloering en bekleding der terrassen is privaatief. Alle kosten dienaangaande, zoals het onderhoud of herstellingen die voortvloeien uit het gebruik ervan, vallen ten laste van het begunstigde privaatief.

Eventuele schade aan de tussenschotten, andere dan normale slijtage veroorzaakt door één der aanpalende privatieven zal door de eigenaar van dit privaatief op zijn kosten dienen hersteld te worden.

Het herstellen van het dak zelf wet de dichtheid betreft zal als gemene last beschouwd worden tenzij bewezen is dat de schade de fout is van de gebruiker van het terras erboven. In dit geval van herstelling van de dichtheid van het dak zelf zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de terrasvloer ten laste van de gemeenschap.

ARTIKEL 27 - BOEKHOUDING-KOSTEN :

De syndicus zal een bankrekening openen waardoor alle kosten, lasten en uitgaven betreffende de gemeenschappelijke delen betaald worden ; alle ontvangsten zullen ook uiteindelijk op deze rekening geboekt worden.

Gedurende de twee weken die de algemene vergadering voorafgaan, zal de syndicus alle rekeningen met overtuigingsstukken ter beschikking houden van alle mede-eigenaars, die er kennis kunnen van nemen, zonder verplaatsing van deze documenten.

ARTIKEL 28 - PROVISIE :

Om de lopende uitgaven te kunnen doen, zal iedere mede-eigenaar een provisie storten die beantwoordt aan de vermoedelijke uitgaven van één jaar.

Zelfde provisie zal voor het eerste jaar bepaald worden op een bedrag van twee euro (€ 2,00) per aandeel in de gemene delen.

Voor het volgend jaar zal een bedrag genomen worden dat met minstens twintig procent de werkelijke kosten overtreft door iedere mede-eigenaar tijdens het eerste jaar ten laste genomen.

Bij verkoop wordt de provisie aan de mede-eigenaar teruggegeven na afrekening van alle kosten.

De eigenaar mag nooit het recht op de gestorte provisie overdragen aan de nieuwe eigenaar. Zelfde regeling zal steeds nietig zijn.

De regeling der gemeenschappelijke lasten mag nooit geschieden door middel dezer gestorte provisie, die onaangeroerd dient te blijven.

In uitzonderlijke gevallen zou de syndicus een bijkomende provisie kunnen vragen.

ARTIKEL 29 - BETALING DER GEMENE LASTEN :

Alle betalingen dienen te geschieden ten laatste op de vijftiende dag na de uitnodiging. Laattijdige betaling brengt de verplichting mee een schadeloosstelling te vergoeden vastgesteld op één euro en vijftentwintig cent per dag vertraging.

Deze schadeloosstelling kan verhoogd worden door de algemene vergadering.

Deze schadeloosstelling wordt geboekt op de rekening reservefonds.

Bij niet betaling zal de ingebreke blijvende schuldenaar gerechtelijk vervolgd worden door de syndicus aan wie hiertoe een onherroepelijk mandaat wordt gegeven.

ARTIKEL 30 - MUTATIE VAN PRIVATIEVEN :

§ 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 kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de 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 kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

De documenten vermeld 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 kapitaalbreng 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 voor-schotten 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.

#### ARTIKEL 31 - GEMENE ONTVANGSTEN :

De gemene ontvangsten komen aan de mede-eigenaars toe in verhouding tot hun aantal gemene delen. De syndicus

ontvangt deze en geeft er geldige kwijting over.

ARTIKEL 32 - WERKEN :

De werken van onderhoud, herstelling en vervanging met betrekking tot de gemene delen worden onderverdeeld als volgt :

a) Noodzakelijke en dringende werken :

Welke ook de belangrijkheid weze wordt hierover soeverein door de syndicus beslist ;

b) Noodzakelijke doch niet dringende werken :

Voor dergelijke werken wordt de beslissing genomen door de syndicus, na gunstig advies van de raad voor mede-eigendom indien deze opgericht is, wanneer de last voor het geringste woonprivatief niet meer bedraagt dan vijfenzestig euro (aangepast aan de index der consumptieprijzen met als basis de datum dezer akte).

Wanneer zelfde bedrag van vijfenzestig euro overschreden is dient de algemene vergadering gunstig te beslissen met gewone meerderheid.

Voor grote werken waarvan de kostprijs de totale som van de provisie overtreft, zal de syndicus steeds vooraf de gelden opvragen bij de mede-eigenaars vooraleer de werken te laten uitvoeren.

c) Omvormingswerken en verbeteringswerken :

Hiertoe is een beslissing vereist van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van drie/vierden van de vertegenwoordigde gemene delen.

Niemand mag, zonder toelating der algemene vergadering, werken laten uitvoeren zoals schilderwerken, of werken die het uitzicht van het gebouwencomplex veranderen.

ARTIKEL 33 - HUISBEWARING :

Er is in onderhavig initiatief geen huisbewaring voorzien.

ARTIKEL 34 - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE :

Onderhavig reglement van mede-eigendom kan aangevuld worden door een of meer reglementen van inwendige orde vastgelegd door de algemene vergadering die beslist met gewone meerderheid van stemmen. Deze reglementen zijn geen zakelijke rechten en hun overschrijving is dus niet noodzakelijk. Ze zullen steeds kunnen aangepast worden en gewijzigd, mits beslissing met gewone meerderheid.

De eerbiediging dezer reglementen dient echter opgelegd in iedere akte en bij iedere verhuring.

Bij inbreuk kan de algemene vergadering de eigenaar verplichten de huurovereenkomsten te verbreken, zonder recht op schadeloosstelling.

ARTIKEL 35 - RADIO - TELEVISIE :

In onderhavig initiatief wordt geen radio- en televisieantenne voorzien. De aansluiting op de kabeldistributie zal aangeboden worden. Bij aansluiting

aan de kabeldistributie is de plaatsing van een antenne op het dak verboden.

ARTIKEL 36 - BLUSAPPARATEN :

Indien blusapparaten voorzien zijn, worden deze geplaatst op soevereine beslissing van de verschijner, mits goedkeuring der overheid, op kosten der mede-eigenaars.

Indien hierover niets voorzien is, kan de algemene vergadering hiertoe beslissen bij gewone meerderheid van stemmen en zal de uitvoering toevertrouwd worden aan de syndicus.

Zelfde regels zijn van toepassing op de plaatsing van de individuele tellers.

ARTIKEL 37 - VERZEKERINGEN - PRINCIPE :

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privaatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zal de meest uitgebreide risico's dekken, zoals :

a. het risico van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, stormschade, glasbraak, ongevallen veroorzaakt door gebruik van elektriciteit.

b. de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars gelast zijn met onderhoud van gemeenschappelijke delen.

c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, namelijk omwille van fout of gebreken van het gebouw.

d. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid wegens de exploitatie van het gebouw, namelijk de schade die veroorzaakt wordt aan derden of eigenaars van een kavel ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden.

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

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

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

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer/promotor voor de duur van de werken en de eige-

naars van de kavels betalen die premies terug vanaf de voorlopige oplevering. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen, doch bij dezelfde maatschappij als de collectieve polis gebouw.

#### ARTIKEL 38 - BESTEMMING VAN DE VERZEKERINGSVERGOEDING-EN.

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

De wettelijke vrijstelling (franchise) op alle schadegevallen valt ten laste van de vereniging der mede-eigenaars, en dit in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies, behoudens wanneer de schade berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

\* Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging betreft, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd, in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars, eveneens in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies.

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

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouw-werken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeen-

schappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf procent (5%), rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars die binnen voormelde termijn van drie maanden hun aandeel in het tekort niet hebben betaald, zijn verplicht binnen een nieuwe termijn van drie maand, na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, al hun rechten in het goed over te dragen aan die eigenaars welke het vragen, samen met hun aandeel in de vergoeding toegekend door de verzekeringsmaatschappij.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen, of bij gebreke daaraan door de vrederechter van de ligging van het gebouw en dit op verzoek van de meest gerede partij.

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

#### **BEHEER VAN HET GEBOUW.**

Het gebouw wordt beheerd door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars en door haar vertegenwoordiger, de syndicus. De algemene vergadering kan een raad van beheer benoemen en zijn bevoegdheden bepalen.

#### **Hoofdstuk IV : Algemene Vergadering.**

##### **ARTIKEL 39 - GEWONE EN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING.**

a/ De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de periode startende vanaf de voorlaatste zaterdag van de maand maart tot en met de eerste zaterdag van april of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b/ 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 ver-

zoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

ARTIKEL 40 - PLAATS VAN DE VERGADERING.

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

ARTIKEL 41 - LID VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

a) Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Minderjarigen, onbekwaamverklaarden, onder voorlopig bewind gestelde geesteszieken worden vertegenwoordigd door hun wettelijke vertegenwoordigers.

b) In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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 42 - BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief, ten minste vijftien dagen vóór de vergadering; de oproepingen tot de jaarvergadering mogen geschieden bij gewone brief.

e) 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, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom 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. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

f) De syndicus moet aan elke persoon die krachtens een persoonlijk of zakelijk recht of toelating tot bewoning het gebruik heeft van een privaatief (zie artikel 11), de datum van de vergadering meedelen om hem in staat te stellen zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk te formuleren.

g) 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, overeenkomstig e). 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.

h) Indien op de agenda een punt staat, waarvoor de vergadering met versterkte meerderheid moet besluiten, dien dit uitdrukkelijk in de oproeping vermeld.

e) Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief 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.

ARTIKEL 43 - BUREAU.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, die steeds een mede-eigenaar moet zijn, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter, die eveneens een mede-eigenaar moet zijn.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

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

ARTIKEL 44 - AANWEZIGHEIDSQUORUM.

De algemene vergadering beraadslaat 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 beraadslaat 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.

De oproeping tot die tweede algemene vergadering, geschiedt zoals vermeld onder artikel 42, d).

ARTIKEL 45 - MEERDERHEDEN.

§1. 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.

§2. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

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

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

c) 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 de commissaris van de rekeningen.

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 elke 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 alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

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 de vorming van deelverenigingen voorzien in artikel 577-3, vierde lid;

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, 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.

§ 2 In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de medeëigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de medeëigendom.

§ 3 Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de medeëigendom, alsmede 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.

Eenparigheid veronderstelt en houdt in dat alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

De handelingen waarvoor mededinging vereist is werd bij algemene vergadering van 23.03.2013 vastgesteld op duizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00).

#### ARTIKEL 46 - STEMRECHT - VERTEGENWOORDIGING - STEMRECHTBEPERKING.

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Deze vertegenwoordiging kan enkel geschieden via een schriftelijke volmacht, met vermelding van

de agenda.

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

d) De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts 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.

e) 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 beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

f) Stemrechtbeperking

Over punten omtrent kosten en uitgaven uitsluitend ten laste van een groep mede-eigenaars en zonder belang voor de andere mede-eigenaars, beraadslagen en besluiten de belanghebbende mede-eigenaars alleen, met uitsluiting van de andere mede-eigenaars.

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

Behoudens andersluidende vermelding in deze statuten gelden alle bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering op overeenkomstige wijze voor deze bijzondere algemene vergaderingen.

Deze bijzondere algemene vergaderingen zijn echter niet bevoegd om de statuten te wijzigen. Een eventuele beslissing van wijziging der statuten met betrekking tot de bewuste gemeenschappelijke delen kan dus enkel geschieden

door de algemene vergadering.

ARTIKEL 47 - AGENDA.

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

ARTIKEL 48 - AANWEZIGHEIDSLIJST.

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

ARTIKEL 49 - NOTULEN.

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 aangevozen 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 voormelde alinea's op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars - gratis en ter plaatse te raadplegen door iedere belanghebbende -, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en andere syndici.

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

ARTIKEL 50 - TEGENSTELBAARHEID.

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

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die hou-

der is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1°met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2°met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

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

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

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

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

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

## **Hoofdstuk V : Syndicus**

### **ARTIKEL 51 - BENOEMING - BEEINDIGING - BEKENDMAKING.**

#### **a) Benoeming**

Wanneer de syndicus niet in het reglement van medeëigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij be-

slissing van de rechter, op verzoek van iedere medeëigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Indien hij is aangesteld in het reglement van medeëigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste 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. b) Beëindiging

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere medeëigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

De syndicus zelf kan ten alle tijde ontslag nemen mits kennisgeving bij aangetekende brief aan de voorzitter van de algemene vergadering, mits inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maand. Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

c) Bekendmaking

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 medeëigenaars 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.

ARTIKEL 52 - BEVOEGDHEDEN.

De syndicus heeft tot opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° 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;

4° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld op te maken naar aanleiding van een geplande overdracht, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° 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;

8° 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;

9° 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;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in voormelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° 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 toezichthoudende 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;

14° 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;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stel-

len 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 de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars; 16° 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.

#### Uitdrukkelijke volmacht

De mede-eigenaar geeft volmacht aan de syndicus om over te gaan tot goedkeuring van het bedrag van schadevergoeding dat de verzekeringsexpert vaststelt in hoofde van de geleden schade van een privaatief, voor zover de eigenaar zelf niet wenst te onderhandelen nadat hij door de syndicus per gewone brief werd uitgenodigd en in kennis werd gesteld van datum en uur van het bezoek van de expert.

#### ARTIKEL 53 - AANSPRAKELIJKHEID - DELEGATIE.

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

b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. De syndicus mag wel tijdelijk een vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of in geval van onbeschikbaarheid wegens ziekte.

#### ARTIKEL 54 - BEZOLDIGING.

Aan de syndicus wordt onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een bezoldiging toegekend.

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

#### ARTIKEL 55 - PERSOONLIJK - TEGENSTRIJDIG BELANG.

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

leggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

#### **Hoofdstuk VI : Raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen**

##### ARTIKEL 56 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

§1. De algemene vergadering beslist om al dan niet een raad van mede-eigendom op te richten, conform artikel 45, §2, 1°, c) van onderhavige statuten.

§2. De raad van mede-eigendom kan enkel bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd de bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

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 elke 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.

##### ARTIKEL 56 BIS - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze Commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De commissaris van de rekeningen wordt benoemd voor een periode van 3 jaar. Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden om ernstige wettige redenen, hijzelf kan te allen tijde ontslag nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

#### **Hoofdstuk VII : Ontbinding en Vereffening**

##### ARTIKEL 57 - ONTBINDING.

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

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de ver-eniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgelegd.

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

#### ARTIKEL 58 - VEREFFENING.

a) De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening. Alle stukken, uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars, vermelden dat zij in vereffening is.

B) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennoot-schappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notarië-le akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypo-theekkantoor.

De akte bevat :

1° De plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden be-waard.

2° De maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen, en die hen niet konden worden overhan-digd.

e) Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffe-naars verjaren door verloop van vijf jaren te rekenen vanaf de overschrijving van de notariële akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt.

#### ARTIKEL 59- PUBLICITEIT :

##### A/ Publiciteit van de verschijner :

Gedurende de ganse duur der werken en zelfs na hun afwerking, zal de bouwheer, zolang er nog privatieven te koop geboden worden, het recht hebben publiciteit te maken

zoals hij nuttig oordeelt voor de verkoop of verhuring.

Dit in de vormen en op de plaatsen zoals hij het verkiest.

De bouwheer zal ook het recht hebben, op esthetisch verantwoorde wijze, in de gevel, zijn identiteit te geven, om aldus aan te wijzen dat het om een zijner realisaties gaat. Dit identificeringsysteem zal bestendig in de gevel mogen aangebracht blijven.

B/ Publiciteit van onderaannemers en leveranciers :

Daarenboven zullen, enkel gedurende de werken, alle onderaannemers en leveranciers hun medewerking aan de bouwwerken publicitair aankondigen, op de wijze en volgens de gebruiken waarover de verschijner oordeelt.

ARTIKEL 83 - RADIO - TELEVISIE :

De bouwheer zal soeverein oordelen over de wijze van ontvangst van radio en televisieprogramma's.

De kopers geven onherroepelijk mandaat aan de verschijner om hieromtrent overeenkomsten af te sluiten met de verdelingsmaatschappijen en gespecialiseerde bedrijven nopens de voorwaarden van uitrusting.

Aan zelfde overeenkomsten zullen slechts wijzigingen kunnen aangebracht worden door de algemene vergadering beslissend met eenparigheid van stemmen en welk eenparig akkoord dient geacteerd te worden in een wijzigende basisakte.

Alle verplaatsingskosten en aansluitingskosten zijn ten laste van de eigenaars van woonprivatieven.

ARTIKEL 84 - LIFT :

De keldering; het gelijkvloers en alle verdiepingen worden door de lift bediend.

ARTIKEL 85 - BRANDSTOFTELLERS :

De bouwheer behoudt zich het recht voor installaties aan te brengen alsmede de brandstof van zijn keuze te gebruiken zoals olie, aardgas of elektriciteit.

De gemeenschap zal de overeenkomsten overnemen die de bouwheer zou afgesloten hebben met verband tot de levering van de brandstoffen voor verwarming.

De verschijner mag ook private tellers voorzien en aankopen of huren en de onderhoudscontracten of abonnementen afsluiten.

Mede-eigenaars zullen deze contracten overnemen en de prijs van aankoop, huur, abonnement of onderhoud betalen daar deze niet inbegrepen zijn in de voorwaarden van aankoop der privatieve elementen van het onroerend goed.

Indien geen privatieve gasmeters zouden voorzien worden zal de verdeling der verbruikskosten geregeld worden volgens overeenkomst tussen de verdelingsmaatschappij en de verschijner, dewelke nadien door de kopers overgenomen wordt.

## **V - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE -** **HUISHOUELIJK REGLEMENT**

### **Hoofdstuk I : Vaststelling Huishoudelijk Reglement.**

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

De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

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

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten ingeschreven worden.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

### **Hoofdstuk II : Kennisgeving en Tegenstelbaarheid.**

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

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

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

Ingeval van vervreemding of verhuring van een deel van het onroerend goed zal de vervreemder of verhurende partij, op een gans bijzondere manier de aandacht moeten vestigen op het huishoudelijk reglement en de verkrijger of huurder uitnodigen ervan kennis te nemen.

### **Hoofdstuk III : Huishoudelijk Reglement**

#### **ARTIKEL 1 - ONDERHOUD - SCHILDEREN.**

De schilderwerken aan de algemene delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten

mededelen.

De syndicus zal in overleg met de voorzitter van de Algemene Vergadering de firma aanduiden en toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

De werken aan de privaatieve delen waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt.

Bij onderhoud- en herstellingswerken aan privaatieven moet de eigenaar van het privaatief ervoor zorgen dat dezelfde stijl voor het gebouw behouden blijft, waarbij er de nadruk wordt opgelegd dat model en kleur van de gebruikte materialen in overeenstemming moeten zijn met de oorspronkelijke materialen. De onderhoudswerken moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit.

In geval van in gebreke blijven na een aangetekend schrijven dat één maand onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betrekkelijk de privaatieve delen op kosten, risico en gevaar van de desbetreffende eigenaars. De door de syndicus gemaakte kosten zijn opvorderbaar op loutere voorlegging van de facturen die zullen worden geacht correct te zijn, behoudens bewezen kwade trouw.

#### ARTIKEL 2 - VERSCHEIDENDENE VERBODS- EN GEBODSBEPALINGEN.

1-De mede-eigenaars of bewoners van de appartementen zullen op de terrassen of op de loopbrug geen vuilnisbakken, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen, of wat ook te doen dat het goed uitzicht van het gebouw kan schaden.

2-De algemene vergadering kan de mede-eigenaars verplichten de ramen te voorzien van passende gordijnen en er het model en de kleur van te bepalen.

3-De aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een privaatief mogen enkel worden aangebracht op de plaatsen aangewezen door de Algemene Vergadering. Indien de algemene vergadering hieromtrent nog geen beslissingen zou hebben genomen dan kunnen deze worden aangebracht aan de vensters van betrokken privaatief voor wat betreft de handelsruimten en aan de vensters en beneden aan de inkomdeur voor wat betreft de appartementen.

4-Indien de mede-eigenaars of bewoners van de appartementen planten en/of bloembakken plaatsen op de terrassen, zijn zij verplicht deze een aangenaam en goed onderhouden uitzicht te geven. Omwille van de eenheid van het uitzicht van het gebouw, zal dit dienen te geschieden

volgens de voorschriften van de Algemene Vergadering. Dit geldt eveneens voor aan de gevel geplaatste bloembakken. Bij gebrek hieraan zal de syndicus van het gebouw één maand na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de betrokken planten en bloembakken mogen verwijderen op kosten van de ingebreke gebleven mede-eigenaars-gebruiker.

5-De eigenaars of gebruikers van de handelsruimten mogen op de gemeenschappelijke grond gelegen voor hun privaatief geen planten, bloembakken, publiciteitsborden of enig ander voorwerp plaatsen, gezien dit de doorgang zou belemmeren.

6-Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

7-De eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen en personeel.

8-De gemene delen zoals de inkomhall, het sas, de lift, de trappen en traphallen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt bijzonder voor fietsen, scooters, moto's, kinderwagens, speelgoed, enzovoort...

9-In de traphallen en de inkom, alsook op de terrassen en balkons gelegen aan de voorzijde van het gebouw mag geen enkel huishoudelijk werk uitgevoerd worden zoals uitborstelen van tapijten, beddengoed, kleren, het boenen of schilderen van meubels, het poetsen van schoenen, enzovoort...

10-De tapijten en karpetten mogen niet uitgeklopt worden. De gebruikers en/of bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste apparaten.

11-Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden mag geen enkele gedoogzaamheid, zelf met de tijd, een verworven recht worden.

12- Bij het ter plaatse brengen van meubelen in de woningen dient gebruik gemaakt te worden van de modernste middelen, zodat geen schade aan het gebouw wordt berokkend. Aldus is het verboden haken en beugels aan te brengen aan terrassen/balkons, dakranden en aan de buizen en leidingen, zelfs gelegen binnen de privatieven.

De verhuizingen gebeuren op uitsluitende verantwoordelijkheid van hij die verhuist.

Voor iedere verhuis zullen de eigenaars, de syndicus er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schade aan de gemene delen. Indien deze maatregelen door de betrokken eigenaar niet worden in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de, na de doortocht der verhuizers, door de syndicus vastgestelde schade aan de

gemene delen.

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

Wanneer de bewoner van een privaatief verhuist, moet hij minstens acht dagen op voorhand, in overleg met de syndicus, alle nodige maatregelen treffen om de andere mede-eigenaars zoveel mogelijk stoornissen en ongemakken te besparen.

#### ARTIKEL 3 - HUISDIEREN-GEDOOGZAAMHEDEN.

Dienaangaande wordt verwezen naar voormeld Reglement van mede-eigendom.

#### ARTIKEL 4 - MORALITEIT-STILTE-WELVOEGELIJKHEID.

De mede-eigenaars, hun huurders of hun personeel, de gebruikers en bewoners van de privatieven zullen deze altijd moeten gebruiken of bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goede huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in de residentie op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders, cliënteel of bezoekers. Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

Het gebruik van muziekinstrumenten en van audio- en video-apparatuur is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere gebruikers en bewoners van de residentie niet stoort.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweeg brengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op die wijze dat ze de goede radiofonische-, telefoon- en televisieontvangsten niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijven. Toegelaten zijn de apparaten nodig voor het reinigen, poetsen en boenen, alle huishoudelijke installaties, airconditionering (voor zover dit geen storende hinder meebrengt voor de andere bewoners of gebruikers van de residentie), alsmede de installaties die nodig zijn voor de handelsuitbatingen.

De handelsruimtes, appartementen, garages of parkingplaatsen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.

Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of huuroverdracht.

Eventuele verbouwings- en/of verbeteringswerken dienen op voorhand medegedeeld per brief aan de syndicus en de andere gebruikers van het gebouw met vermelding van

het tijdstip der werken. Er mogen geen werken uitgevoerd worden voor acht uur 's morgens en na twintig uur 's avond.

#### ARTIKEL 5 - PUBLICITEIT.

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

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

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

Bij het plaatsen van publiciteitsborden of lichtreclames moeten alle overheidsreglementen terzake worden gevolgd.

#### ARTIKEL 6 - AFVAL.

De eigenaars, bewoner of gebruikers van de privaatieven mogen enkel zakken of bakken gebruiken van de Stad Nieuwpoort voor hun afval of vuilnis. Voor de opruiming dienen deze zakken of bakken gebracht te worden op de plaats aangeduid door de vergadering van de mede-eigenaars en mogen ten vroegste buiten geplaatst worden volgens de afvalkalender opgemaakt door de Stad.

#### ARTIKEL 7 - PERSOONLIJKE KABELS EN LEIDINGEN.

De eigenaars of huurders mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, televisie, computer of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De vergoeding aan de administratie of regie wordt door hen rechtstreeks betaald. 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 gewonde meerderheid van 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 gemeenschappelijke antennes, of de gemeenschappelijke leidingen voor radio, televisie en telefoon zullen door de eigenaars van de privatieven 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.

In ieder geval dient de bel zodanig geplaatst te worden dat het geen hinder medebrengt voor de andere bewoners.

#### ARTIKEL 8 - DIVERSE BEPALINGEN.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen van de woningen, of het gebruik van de handelsruimtes, opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

#### ARTIKEL 9 - ALGEMENE SCHIKKINGEN.

##### Paragraaf één - Principe.

De voorwaarden van genot en mede-eigendom niet voorzien in onderhavig reglement, zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en volgens de plaatselijke gebruiken.

##### Paragraaf twee - Bewaring en uitdeling van tegenwoordige reglement.

Onderhavig huishoudelijk reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Bijgevolg zal dit reglement volledig moeten overgenomen worden in alle verklarende of overdragende akten van eigendom of genot betreffende een deel van de residentie.

Ofwel zal er tenminste in deze akten moeten melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit huishoudelijk reglement en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen en dat zij in de plaats gesteld zijn, door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook te zijn geworden, in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien.

### **Slot - Bijzondere Beschikkingen - Overgangsbepalingen.**

#### ARTIKEL 1 - BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN.

-De eerste syndicus zal benoemd worden door de compa-

ranten in deze.

Zijn opdracht neemt een einde bij de eerste algemene vergadering.

- Elk appartement moet steeds tot minimum tien graden worden verwarmd.

- Het zal de bouwheer toegelaten zijn al dan niet kosteloos een lokaal voor elektriciteitscabine ter beschikking te stellen van de Intercommunale voor elektriciteit, om er een transformatiestation of andere diensten in onder te brengen.

De aangestelden der Intercommunale zullen steeds toegang hebben tot dat lokaal dat weer ter beschikking van de mede-eigenaars zal worden gesteld ingeval de Intercommunale van het gebruik ervan zou afzien.

De onderhouds-, reinigings- en eventuele herstelkosten van dit lokaal zullen tijdens de ingebruikname van de Intercommunale uitsluitend ten hare laste vallen.

De intercommunale zal tevens verplicht zijn op eigen kosten voor schade toegebracht aan eigen inboedel en aan derden wegens brand, te laten verzekeren.

De intercommunale zal echter nooit gehouden zijn tot enige deelname in om het even welke algemene onkosten die ten laste der gemeenschap van de mede-eigenaars vallen.

#### ARTIKEL 2 - GESCHILLEN :

Voor alles wat niet uitdrukkelijk voorzien is in onderhavig reglement verwijzen de mede-eigenaars naar de gebruiken of naar de beslissingen van de algemene vergadering.

Alle geschillen worden voorgelegd aan de algemene vergadering die beslist met gewone meerderheid van stemmen.

#### ARTIKEL 3 - SLOTBEPALINGEN :

##### a. Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Heer Hypotheekbewaarder te Veurne wordt ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving van deze akte.

##### b. Keuze van woonplaats

De promotor doet keuze van woonst in haar hiervoor vermelde maatschappelijke zetel.

Iedere mede-eigenaar doet keuze van woonplaats op het adres van het gebouwencomplex zolang hij aan de syndicus geen andere woonstkeuze heeft betekend.

##### c. bevestiging van identiteit

1) Ondergetekende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van partijen, zoals in deze akte weergegeven, overeenstemmen met de aanduidingen van de door de wet vereiste stukken en hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

2) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

d. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alinea's 2 en 3 van de organieke wet Notariaat.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

e. Vertaling

Elke vertaling van onderhavige basisakte geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de promotor en ondergetekende notaris. Zij blijft louter informatief. In het geval van betwisting is alleen de Nederlandstalige tekst rechtsgeldig.

## INHOUDSTAFEL

### I-VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Beschrijving van het goed  
Oorsprong van eigendom

1. Oprichting van een gebouw - naam van de Residentie
2. Onderwerping aan het juridisch statuut van mede-eigendom
3. Statuten van de Residentie - Basisakte en Reglement van mede-eigendom
4. Rechtspersoonlijk van de Residentie
5. Aangehechte Stukken
6. Bouwvergunning - Plannen - Lastenboek
7. Wijziging der plannen
8. Volmacht gegeven door kopers van privatieven
9. Volmacht tot verkoop
10. Scheidingsmuren
11. Stedenbouwkundige bindingen
12. Erfdienstbaarheden
13. Stedenbouw
14. Bodemdecreet

15. Tijdelijke en mobiele werkplaatsen

## **II - BASISAKTE**

- Art. 1 - Basisakte - Lastenkohier  
 Art. 2 - Voorbehoud overheidseisen  
 Art. 3 - Beschrijving van de Residentie  
 Art. 4 - Beschrijving van de Privatieve delen en de  
 gedwongen onverdeeltheden  
 a) oppervlakte en begrenzing  
 b) samenstelling van de Residentie 'De Vis-  
 scherie'  
 c) nummering  
 d) beschrijving van de inhoud per verdie-  
 ping en gedetailleerde opgave van de ge-  
 meenschappelijke en privatieve delen  
 Samenvattende Tabel  
 Art. 5 - Bijzondere Voorwaarden  
 Art. 6 - Omvang van de privatieve delen  
 Art. 7 - Omvang van de gemene delen  
 Art. 8 - Interpretatie - Regel

## **III - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

Art. 9 - Algemene Principen

### Hoofdstuk I : Rechten en plichten met betrekking tot de privatieve delen

- Art. 10 - Werken aan privatieve delen  
 Art. 11 - Splitsing en samenvoeging privatieve delen  
 Art. 12 - Bestemming privatieve delen  
 Art. 13 - Verhuring  
 Art. 14 - Regels van bewoning

### Hoofdstuk II : Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

- Art. 15 - Werken aan gemene delen  
 Art. 16 - Toepassing van deze regel voor wat betreft  
 het gebruik van de gemeenschappelijke de-  
 len  
 Art. 17 - Antennes en ontvangers  
 Art. 18 - Onderhoud- en herstellingswerken  
 Art. 19 - Gemeenschappelijke installaties en leidin-  
 gen  
 Art. 20 - Initiatief Recht van de mede-eigenaars  
 Art. 21 - Schade aan een mede-eigenaar veroorzaakt  
 door de gemeenschappelijke delen

Art. 22 - Beschikking over gemeenschappelijke gedeel-  
ten

Hoofdstuk III : Criteria en berekeningswijze van de  
lasten

Art. 23 - Gemene lasten  
Art. 24 - Bijdrage in deze lasten  
Art. 25 - Verdeling der lasten  
Art. 26 - Uitzonderingen verdeling der lasten  
Art. 27 - Boekhouding - kosten  
Art. 28 - Provisie  
Art. 29 - Betaling der gemene lasten  
Art. 30 - Mutatie van privatieven  
Art. 31 - Gemene ontvangsten  
Art. 32 - Werken  
Art. 33 - Huisbewaring  
Art. 34 - Reglement van inwendige orde  
Art. 35 - Radio - Televisie  
Art. 36 - Blusapparaten  
Art. 37 - Verzekeringen - Principe  
Art. 38 - Bestemming verzekeringsvergoedingen

BEHEER VAN HET GEBOUW

Hoofdstuk IV : Algemene Vergadering

Art. 39 - Gewone en bijzondere algemene vergadering  
Art. 40 - Plaatsvergadering  
Art. 41 - Lid van de algemene vergadering  
Art. 42 - Bijeenroeping algemene Vergadering  
Art. 43 - Bureau  
Art. 44 - Aanwezigheidsquorum  
Art. 45 - Meerderheden  
Art. 46 - Stemrecht-Vertegenwoordiging-Stembeperving  
Art. 47 - Agenda  
Art. 48 - Aanwezigheidslijst  
Art. 49 - Notulen  
Art. 50 - Tegenstelbaarheid

Hoofdstuk V : Syndicus

Art. 51 - Benoeming-Beëindiging-Bekendmaking  
Art. 52 - Bevoegdheden  
Art. 53 - Aansprakelijkheid - Delegatie  
Art. 54 - Bezoldiging  
Art. 55 - Persoonlijk - Tegenstrijdig belang

Hoofdstuk VI : Raad van Beheer en commissaris van de

rekeningen

- Art. 56 - Raad van Beheer
- Art. 56bis - Commissaris van de rekeningen

Hoofdstuk VII : Ontbinding en Vereffening

- Art. 57 - Ontbinding
- Art. 58 - Vereffening
- Art. 59 - Publiciteit
- Art. 60 - Radio - Televisie
- Art. 61 - Lift
- Art. 62 - Brandstoftellers

**V - REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - HUISHOU-  
DELIJK REGLEMENT**Hoofdstuk I : Vaststelling huishoudelijk ReglementHoofdstuk II : Kennisgeving en tegenstelbaarheidHoofdstuk III : Huishoudelijk reglement

- Art. 1 - Onderhoud schilderen
- Art. 2 - Verscheidene verbods- en gebodsbepalingen
- Art. 3 - Huisdieren - gedoogzaamheden
- Art. 4 - Moraliteit - Stilte - Welvoegelijkheid
- Art. 5 - Publiciteit
- Art. 6 - Afval
- Art. 7 - Persoonlijke Kabels en Leidingen
- Art. 8 - Diverse Bepalingen
- Art. 9 - Algemene Schikkingen

**SLOT - BIJZONDERE BESCHIKKINGEN - OVERGANGSBEPALINGEN**

- Art. 1 - Bijzondere Beschikkingen-Overgangsbepalingen
- Art. 2 - Geschillen
- Art. 3 - Slotbepalingen

**VERKLARING**

1.De comparanten erkennen dat ieder een ontwerp van onderhavige akte voorafgaandelijk dezer heeft ontvangen en dat zij deze mededeling als voldoende tijdig aanzien ook als zij minder dan 5 werkdagen vóór het verlijden dezer is gebeurd. De comparanten verklaren dat zij voorafgaandelijk dezer dit ontwerp hebben nagelezen.

2.Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen

die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door ons Notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

**WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Ieper, op het kantoor van de instrumenterende Notaris, datum als boven gemeld.

De minuut zal bewaard worden door Notaris Michaël Mertens.

En na vervulling van alles wat hierboven staat hebben alle verschijners, hier tegenwoordig of vertegenwoordigd, met Ons, Notarissen, genaamtekend.

(volgen de handtekeningen)

Geboekt negenendertig blad vier verzending te IEPER de 23.09.2009.Boek 169 blad 86 vak 17. Ontvangen vijftwintig euro (25 EUR) De eerstaanwezend Inspecteur a.i. (getekend) J.P. LEMAIRE.

Aangehechte stukken:

- 1) plannen 1-10 van het gebouw.
- 2) Bouwvergunning

VOOR COÖRDINATIE