

**RESIDENTIE CASA BELLA -FASE 4
STATUTEN GEBOUW
9880 AALTER, BROUWERIJSTRAAT, 25 - 27 - 29**

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ACHT

Op heden, ZEVEN MAART

Te 9880 Aalter, Steenweg op Deinze, 91

Voor ons, Meester Roel MONDELAERS, notaris met standplaats te Aalter

IS VERSCHENEN:

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid 'SAELENS PROMOTIE' met maatschappelijke zetel te 9880 Aalter, IJzerstraat, 19, met ondernemingsnummer 0475.013.057; Belasting over de Toegevoegde Waarde nummer BE 475.013.057.

Opggericht bij akte verleden voor notaris Paul VANDENBERGHE, destijds te Gent (Ledeberg), op elf juni tweeduizend en één, bij uittreksel gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventwintig juni daarna, onder nummer 20010627-725 en waarvan de statuten sindsdien niet werden gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd door:

1) de heer Luc SAELENS, wonende te 9880 Aalter, Sint-Maria-Aalterstraat, 11 (nummer identiteitskaart 590-1866108-48);

2) mevrouw Ann SAELENS, wonende te 9880 Aalter, Oostmolenstraat, 51 (nummer identiteitskaart 590-3783147-76).

Handelend krachtens artikel 14 van de statuten in hun hoedanigheid van zaakvoerder, in die functie benoemd bij besluit van de algemene vergadering, gehouden onmiddellijk na de oprichting en ermee gepubliceerd als voormeld.

Hier optredend als grondeigenaar en als promotor, hierna ook genoemd "de bouwheer".

1. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1.1 Beschrijving van het eigendom :

De comparant is eigenares van de hierna beschreven onroerende goederen:

GEMEENTE AALTER - TWEDE KADASTRALE AFDELING.

Drie percelen grond gelegen Brouwerijstraat, 25/27/29, gekadastreerd volgens titel en een recent kadastraal uittreksel sectie D, nummers 239Z, 239H2 en 239K2 voor respectievelijke oppervlakten van honderd achtentwintig vierkante meter (112m²), duizend tweehonderd vierkante meter (1.200,00m²) en met een oppervlakte van zeshonderd vierenvijftig vierkante meter (654 m²).

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd):

1) 239Z: vijfhonderd dertig euro (530,-€);

2) 239H2: tien euro (10,-€);

3) 239K2: vierhonderd tachtig euro (480,-€).

Op een deel of geheel van deze drie percelen heeft de bouwheer de intentie een appartementsgebouw op te richten.

Meting plan

Het perceel waarop het appartementsgebouw wordt opgericht heeft een oppervlakte van negenhonderd zestien komma achtennegentig vierkante meter (916,98 m²) en is afgebeeld op het metingsplan opgemaakt door het studie bureau Hans Dusselier, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gelegen te 9880 Aalter, Stratem, 7-9, op negenentwintig januari tweeduizend en acht, welk plan gehecht zal blijven aan onderhavige akte, om er integrerend deel van uit te maken, na "ne varietur" te zijn ondertekend door de verschijner en de ondergetekende notaris.

1.2. Eigendomsaanhaling:

Voor wat betreft de percelen 239Z en 239H2: Voorschreven eigendommen horen de bouwheer toe om deze aangekocht te hebben samen met andere goederen van de heer SAELENS André en zijn echtgenote mevrouw GOOSSENS Ivonna, beiden te Knokke-Heist, blijkens akte verleden voor notaris Paul VANDENBERGHE, destijds te Gent (Ledeberg), op achttien december tweeduizend en twee, overgeschreven op het tweede kantoor der hypotheeken te Gent, onder de referentie 68-T-03/01/2003-00057.

Dezelfde goederen behoorden toe aan de echtgenoten André SAELENS - Ivonna GOOSSENS, beiden voornoemd, om ze onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de heer DE WULF Emiel, echtgenoot van mevrouw DE GANCK Simonne Hortense Mathilde - eigenaars sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden-, blijkens akte verleden voor notaris Jean-Jacques GOEMINNE, te Aalter en notaris Jacques VAN CROMBRUGGE, te Brussel, op acht december negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent, op drieëntwintig december daarna, boek 5469 nummer 13.

Voor wat betreft het perceel 239K2: Voorbeschreven eigendom hoort de bouwheer toe om het verkregen te hebben van de heer SCHELLEBROODT René Joseph en zijn echtgenote mevrouw SAEY Suzanne, ingevolge een akte ruil verleden voor de ondergetekende notaris en notaris Frits GUISSON, te Aalter, op vijftwintig oktober tweeduizend en zeven, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent, onder de referentie 68-T-28-11-2007-15 440.

De echtgenoten SCHELLEBROODT-SAEY waren er op hun beurt eigenaars van om het te hebben verkregen ingevolge aankoop jegens de heer DE WULF Emiel, te Aalter eigenaar van de goederen sinds meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, bij akte verleden voor notaris Ovide DERYCKERE, te Lotenhulle, op acht maart negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent, op éénentwintig maart daarna, boek 2114 nummer 45.

1.3 Bodemgesteldheid :

a) De comparant verklaart dat er op het perceel met nummers 239Z, 239H2 en 239K2, voorwerp van onderhavige akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

b) De comparant legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de voormelde percelen en die werden afgeleverd door OVAM op twee oktober tweeduizend en zeven (voor wat betreft 239K2) en negentien februari tweeduizend en acht (voor wat betreft 239H2 en 239K2).

De inhoud van elkeen van deze bodemattesten luidt :

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten

Opmerkingen :

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

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

c) De comparant verklaart met betrekking tot het voormelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de vereniging van mede-eigenaars 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.

1.4 Artikel 138 D.O.R.O.

De ondergetekende notaris heeft, bij toepassing van artikel 138 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening aan de gemeente Aalter het voormeld plan van de verdeling, aangehecht aan deze akte, voorgelegd bij aangetekend schrijven van vier februari tweeduizend en acht, alsmede een attest, waarin de aard van de akte en de bestemming van het goed werd aangegeven.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Aalter heeft op vijftien februari tweeduizend en acht als volgt geantwoord:

"Het College van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van uw brief met betrekking tot de verdeling van eigendom, overeenkomst het artikel 138 van het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, voor het eigendom gelegen te Aalter, Brouwerijstraat, kadastraal bekend als (afd.2.) sectie D, nr. 239k2, 239h2 en 239z. Het eigendom is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter gelegen in woongebied.

Het college van Burgemeester en Schepenen heeft geen bezwaar tegen deze verdeling van eigendom op voorwaarde dat de bestemming volgens het gewestplan en de planologische voorschriften gerespecteerd worden"

1.5. Oprichting van een appartementsgebouw

Er zal door de bouwheer, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "SAELENS PROMOTIE", voormeld, een nieuw appartementsgebouw worden opgericht.

Dit op te richten appartementsgebouw is het derde van een complex van appartementsgebouwen dat in verschillende fasen wordt opgericht. Het wordt genaamd FASE VIER. Het gezegde complex van gebouwen is één architecturaal geheel. De verschillende fasen zullen met elkaar verbonden worden door een ondergrondse garageverdieping, waardoor een aantal erfdienstbaarheden ontstaan zoals hierna beschreven. Voor eventuele structurele onderhoudswerken aan de ondergrondse garageverdieping zullen elk der verschillende fasen moeten bijdragen in de kosten, zoals hierna vermeld.

2. STATUTEN:

2.1 ALGEMEENHEDEN :

2.1.1 Voorafgaande verklaringen :

1. De comparant verklaart mij, notaris, dat er op voormelde grond, bestaande uit drie kadastrale percelen of een deel ervan door hem in zijn hoedanigheid van bouwheer een appartementsgebouw zal worden opgericht en dit overeenkomstig de vermelde bouwplannen.

2. Teneinde de verdeling van dit gebouw tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, overeenkomstig artikel 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De comparant verklaart bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van voormeld en hierna beschreven appartementsgebouw.

3. Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het appartementsgebouw en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door de comparant verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Tengevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven appartementsgebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling verkrijgt elke kavel vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

2.1.2 Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

Onderhavige akte zal, overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

De vereniging draagt dan de benaming: "Vereniging van mede-eigenaars appartementsgebouw te Aalter, Brouwerijstraat, 27, Casa Bella 4"

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het appartementsgebouw.

2.1.3 Tegenstelbaarheid van de statuten:

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

2.1.4 Bestaande erfdienstbaarheden :

De comparant verklaart zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom. Door het feit dat het appartementsgebouw deel uitmaakt van een complex van gebouwen en op zich de vierde fase uitmaakt van dit complex zullen er erfdienstbaarheden ontstaan zoals lager omschreven.

2.2 BASISAKTE:

Het appartementsgebouw dat op voorschreven eigendom zal worden opgericht zal worden verdeeld in volgende onderscheiden delen :

a) in privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.

b) in gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in het appartementsgebouw.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

2.2.1 Het appartementsgebouw

2.2.1.1. Beschrijving:

Het appartementsgebouw dat in oprichting is op voorschreven perceel bouwgrond, bestaat uit twee (2) kantoorruimten met kelders, acht (8) appartementen, acht (8) kelders en veertien (14) autobergplaatsen.

2.2.1.2. Bouwplannen:

De bouwplannen van het appartementsgebouw werden opgemaakt in opdracht van de bouwheer, door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid W.DEPICKER, met zetel te 9000 Gent, Eedverbondkaai, 185.

De comparant heeft ons de hierna opgesomde plannen overhandigd om aan deze statuten gehecht te blijven, er integrerend deel van uitmakend:

1. Plan 1: liggings-, omgevings- en inplantingsplan, terreinprofiel;
2. Plan 2: doorsneden, gevelaanzichten;
3. Plan 3: kelderverdieping (inhoudend de plannen voor de fase 4);
4. Plan 4: gelijkvloerse verdieping en eerste verdieping;
5. Plan 5: tweede en derde verdieping.

2.2.1.3. Stedenbouwkundige vergunning :

De comparant verklaart dat vanwege de bevoegde overheden een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen als volgt :

Op datum van veertien januari tweeduizend en acht werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Aalter de aanvraag tot het bouwen van een appartementsgebouw, ingediend door de comparant, goedgekeurd.

De gemeentelijke referentie van de stedenbouwkundige vergunning is 2007316/312/2007. De referentie ROHM van de gezegde vergunning is 8.00/44001/2692.12. Het energieprestatienummer is 44001_G 312/2007.

Kopie van deze vergunning worden gehecht aan deze akte, na door de comparant en mij, notaris "ne varietur" ondertekend te zijn.

2.2.2 De gemeenschappelijke delen :

2.2.2.1 Begrip:

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privative kavelen van het appartementsgebouw of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid toe aan alle privative kavelen en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privative kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privative kavelen aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavelen. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privative kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2.2.2.2 Beschrijving

Het complex omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privative kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privative kavel is bestemd, zoals onder meer :

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels met hun versiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;

-de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;

-het dak van geheel het complex, inclusief de daken van de achteruitbouw van de kantoorruimten, met alle aanhorigheden (zoals: dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, kroonlijsten, dakgoten);

-de eventuele dakkoepels of luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een gemeenschappelijke ruimte, met al hun aanhorigheden;

-de ruwbouw van de terrassen (al dan niet rustend op onderliggende verdiepingen) met inbegrip van de eventuele aflopen, met inbegrip van de leuning en de vloerbedekking (beiden inherent deel uitmakend van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden);

-de gemeenschappelijke inkom, de gemeenschappelijke inkomhal die toegang zal verschaffen tot de trappen en de lift, tot de meterkelder, de traphallen met alle aanhorigheden (zoals: vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken van deuren, plafonds, en wanden);

-de gemeenschappelijke delen van de bel- en videofooninstallaties met de daaraan verbonden deuropeners;

-het verharde inkompad tot aan en voor de inkomdeur met alle aanhorigheden (zoals bodemverharding, verlichting en afwateringselementen)

-de traphal, de trappen, de bordessen, de trapleuningen met alle aanhorigheden (zoals plafonds, en wanden, vloer en vloermat, pleister -en schilderwerken, verlichtings- en ventilatieelementen)

-de volledige liftinstallatie met alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker^o lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels, en ventilatiebuis);

-de technische ruimte in de kelder voor de meters van water, gas en elektriciteit met alle aanhorigheden (zoals: deuren, verlichtings- en ventilatieelementen) evenals de fietsenberging;

-alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;

-de ruimte voor de brievenbussen en de kast waarin de brievenbussen zich bevinden;

-alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals: deuren, vensters, versieringen, verlichtings- en ventilatieelementen, vloer- en muurschilderwerk);

-de algemene elektriciteit-en watermeter;

-de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit, riolering, telecommunicatie,

-telecom- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaat deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen; de gebruikelijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (zoals: de leidingen);

-de afvoerputten, beerputten, toezichtputten, regenwaterput en dergelijke meer;

-de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen; alle buizen-schachten, ventilatiekanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden;

-de gebruikelijke waterpompen;

-de gemeenschappelijke doortrit in het garagecomplex, gelegen in de ondergrond;

-en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het complex als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privatieve kavels van het complex;

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.2.3. Uitsluitend genot en gebruik :

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde 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.

In concreto gaat het om:

a) Bijzonder gebruiksrecht nummer 1

De lift en haar volledige installatie met alle aanhorigheden dienen tot het gebruik en genot van de appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping.

Al de appartementen moeten bijdragen in de kosten ervan in de meest ruime zin van het woord, ieder voor een gelijk deel.

De kantoorruimten dragen niet bij tot de kosten van het onderhoud van de lift. Aangezien de kantoorruimten gebruik mogen maken van de lift teneinde de eventuele airco-installaties op het dak te onderhouden, dragen zij ieder op forfaitaire basis dertig euro (30,- €) per jaar bij aan de mede-eigendom.

b) Bijzonder gebruiksrecht nummer 2

De eigenaars van de kantoorruimten KANTI en KANT2, evenals de appartementen 1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C, 3AB en 3C hebben het uitsluitend genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. De eigenaars van autobergplaatsen in het complex (CASA BELLA 1, 2, 3 en 4) die geen appartement in een van de voornoemde residenties bezitten mogen eveneens gebruik maken van de gemeenschappelijke delen van de residentie CASA BELLA 4 evenals van de gecreëerde erfdienstbaarheden in het garagecomplex, docht enkel voor wat betreft de toegang tot de kelderverdieping en de rust en de netheid van het gehele complex eerbiedigend.

De kosten met betrekking tot deze gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de appartementen en de kantoren elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Bijzonder gebruiksrecht nummer 3

Het is toegestaan aan de eigenaars van de appartementen het appartementsgebouw per (brom)fiets te verlaten en te betreden en daarvoor de oprit te gebruiken. Het is hen echter verboden de ondergrondse verdieping te betreden met een ander voertuig.

2.2.3 De privatieve delen

2.2.3.1 Begrip

De hierna beschreven gedeelten van het appartementsgebouw zijn bestemd tot exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

2.2.3.2 Beschrijving

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden, zoals onder meer :

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun privatieve toebehoren aan de **binnenzijde** ervan, zoals:

-de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet; de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;

- de inkomdeur, de binnendeuren en de ramen met hun kaders en bekledingen;
- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- de terrasleuningen en de terrasvloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;
- de scheidingen tussen de terrassen horen privaatief toe aan de appartementen waaraan deze terrassen verbonden zijn, elk voor de helft;
- de keuken-, sanitaire-, elektrische -en centrale verwarmingsinstallaties;
- de privaatieve brandbestrijdingsinstallatie;
- het privaatief deel van de bel- en de videfooninstallaties met de daaraan verbonden deuropener;
- de privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, - verwarming, telecommunicatie, telecom - en televisiedistributie;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privaatieve delen;
- en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

2. Aanhorigheden die zich buiten een privaatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste van zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de eventuele dakkoepels of luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privaatieve kavel, met al hun aanhorigheden;
- de delen van de videfooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren;
- de belinstallaties aan de ingangdeuren tot de appartementen.

-de eventuele privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;

- de afzonderlijke brievenbussen;

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

Het is niet toegelaten schotelantennes te installeren op de terrassen noch te bevestigen aan muren.

2.2.3.3 Opsomming der privaatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen :

Hierna volgt de beschrijving van de privaatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ONDERGRONDSE VERDIEPING

Op de ondergrondse verdieping bevinden zich acht (8) kelders en veertien (14) autobergplaatsen.

1. De kelder getekend op het plan "1" werd gemerkt "K1"

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf met haar deur.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

2. De kelder getekend op het plan "2" werd gemerkt "K2"

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf met haar deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

3. De kelder getekend op het plan "3" werd gemerkt "K3"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf met haar deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

4. De kelder getekend op het plan "4" werd gemerkt "K4"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf met haar deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

5. De kelder getekend op het plan "5" werd gemerkt "K5"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf met haar deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

6. De kelder getekend op het plan "6" werd gemerkt "K6"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf met haar deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

7. De kelder getekend op het plan "7" werd gemerkt "K7"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf met haar deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

8. De kelder getekend op het plan "8" werd gemerkt "K8"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf met haar deur.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

9. De autobergplaats getekend op het plan "6" werd gemerkt "G6"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

10. De autobergplaats getekend op het plan "7" werd gemerkt "G7"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

11. De autobergplaats getekend op het plan "8" werd gemerkt "G8"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

12. De autobergplaats getekend op het plan "9" werd gemerkt "G9"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

13. De autobergplaats getekend op het plan "10" werd gemerkt "G10"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

14. De autobergplaats getekend op het plan "11" werd gemerkt "G11"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

15. De autobergplaats getekend op het plan "12" werd gemerkt "G12"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

16. De autobergplaats getekend op het plan "13" werd gemerkt "G13"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

17. De autobergplaats getekend op het plan "14" werd gemerkt "G14"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

18. De autobergplaats getekend op het plan "15" werd gemerkt "G15"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

19. De autobergplaats getekend op het plan "16" werd gemerkt "G16"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

20. De autobergplaats getekend op het plan "17" werd gemerkt "G17"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

21. De autobergplaats getekend op het plan "18" werd gemerkt "G18"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

22. De autobergplaats getekend op het plan "19" werd gemerkt "G19"

-in privatieve en uitsluitende eigendom : de garage zelf met haar poort.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/duizendsten (10/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

GELIJKVLOERSE VERDIEPING

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich twee kantoorruimten, dewelke eenieder het genot hebben van het aangrenzend terras aan de achtergevel. Dit genot is exclusief.

23. De kantoorruimte gelegen aan de linkerkant gezien van op straat gemerkt "KANT 1"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de kantoorruimte bevattende de lokalen die het samenstelt, samen met de kelder in de ondergrondse verdieping.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd/duizendsten (100/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

24. De kantoorruimte gelegen aan de rechterkant gezien van op straat gemerkt "KANT 2"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: de kantoorruimte bevattende de lokalen die het samenstelt, samen met de kelder in de ondergrondse verdieping.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertig/duizendsten (140/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie appartementen.

25. Het appartement gelegen aan de linkerkant gezien van op straat gemerkt "A1"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging met ruimte voor centrale verwarming, en het exclusief gebruiksrecht van het dakterras.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenzeventig/duizendsten (75/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

26. Het appartement gelegen in het midden gezien van op straat gemerkt "B1"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging met ruimte voor centrale verwarming.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig/duizendsten (60/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

27. Het appartement gelegen aan de rechterkant gezien van op straat wordt gemerkt "C1"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging met ruimte voor centrale verwarming, en het exclusief gebruiksrecht van het dakterras.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenzeventig/duizendsten (75/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich drie appartementen.

28. Het appartement gelegen aan de linkerkant gezien van op straat gemerkt "A2"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging met ruimte voor centrale verwarming.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/duizendsten (70/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

29. Het appartement gelegen in het midden gezien van op straat gemerkt "B2"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, berging met ruimte voor centrale verwarming.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig/duizendsten (60/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

30. Het appartement gelegen aan de rechterkant gezien van op straat wordt gemerkt "C2"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging met ruimte voor centrale verwarming.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/duizendsten (70/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

DERDE VERDIEPING

Op de derde verdieping bevinden zich twee appartementen.

31. Het dakappartement gelegen aan de linkerkant gezien van op straat gemerkt "AB3"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer 1, badkamer 2, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, berging met ruimte voor centrale verwarming, en het exclusief gebruiksrecht van het dakterras.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdenacht/duizendsten (108/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

32. Het appartement gelegen aan de rechterkant gezien van op straat wordt gemerkt "C3"

-in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, badkamer, wc, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, slaapkamer 4, berging met ruimte voor centrale verwarming.

-in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/duizendsten (70/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2.2.4. Eventuele wijzigingen van de plannen :

1. De hierboven ontleedde plannen kunnen door de bouwheer tevens worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

a) om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en de openbare of private besturen of de distributiemaatschappijen der nutsvoorzieningen;

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

c) om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

d) om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren :

-vereniging van twee of meer kavels (in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels samengevoegd);

-wijziging van de binnenindeling van de kavels;

-splitsing van één of meer kavels in meerdere kavels (in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan de oorspronkelijke kavels herverdeeld over de nieuwe kavels; afsplitsing van één of meerdere delen van een kavel teneinde deze afgesplitste delen te voegen bij een andere kavel (in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de oorspronkelijke kavels herzien in het licht van deze wijziging;

-wijziging van de raamindeling van een kavel.

-herstelling van de onder dit punt d) genoemde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

-het eventueel voorzien van terras waarvan een privaat gebruiksrecht zou toegekend worden aan de kantoorruimten (K1 en K2). De modaliteiten van dit gebruiksrecht zullen desgevallend bepaald worden door de bouwheer.

-het eventueel voorzien van een toegang in de kelderverdieping naar een andere wooneenheid of residentie die zal palen aan het huidig gebouw (CASA BELLA 4), aan de linkerkant gezien van de straatzijde, zodoende dat deze wooneenheid of residentie ook een toegang verkrijgt tot de garageverdieping en op die manier een garage kunnen verwerven in de residentie CASA BELLA 1, CASA BELLA 2, CASA BELLA 3 en CASA BELLA 4.

2. De bouwheer behoudt zich derhalve het recht voor om tot na de verkoop van de laatste kavel, eventueel na de volledige afwerking van het gebouw, de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte en de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte kavels te wijzigen, zelfs indien het aantal kavels hierdoor een wijziging zou ondergaan.

Zo mag hij onder meer de niet verkochte kavels vergroten of verkleinen, ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen en/of de niet verkochte kavels, en mag hij het aantal aandelen in de eraan verbonden gemeenschappelijke delen wijzigen om één van de hierboven vermelde redenen.

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

4. Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De aan deze wijzigingen verbonden werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw.

5. Al deze wijzigingen moeten worden vastgesteld in wijzigende statuten, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en die dan samen met een afschrift van de wijzigende statuten ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor; per uitzondering dienen echter niet te worden vastgesteld in wijzigende statuten: de wijziging van de binnenindeling van een private kavel, het afsluiten van een private 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 in de gemeenschappelijke delen.

6. De kopers van private kavels zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer of de door hem aangestelden, volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld.

De toepassing van al deze bepalingen zal moeten geschieden met inachtnaam van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

2.2.5. Nieuw gevestigde erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden:

Door de juridische verdeling van het complex in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van het appartementsgebouw met zijn ganse infrastructuur.

Er dient eveneens rekening gehouden te worden met het feit dat het huidig op te richten appartementsgebouw deel uitmaakt van een complex dat in het totaal zal bestaan uit vier fasen. Ondanks het feit dat er voor iedere fase in aparte statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) zal worden voorzien is moet er rekening gehouden worden met het feit dat het gehele complex moet aanzien worden als één (architecturaal) geheel.

Ook op logistiek vlak zullen de verschillende fasen communiceren. Bouwtechnisch zullen eventueel door middel van gemeenschappelijke doorgangen en gemeenschappelijke leidingen erfdienstbaarheden tot stand komen tussen de verschillende fasen. In geval van reparaties aan de gebouwen zal door elke vereniging van mede-eigenaars de architecturale eenheid van het gehele complex, bestaande uit vier fasen, zonder enig voorbehoud gerespecteerd moeten worden. Zo dienen de materialen en de kleuren die aangewend worden in de vier verschillende fasen van het complex steeds dezelfde moeten zijn, of in de oorspronkelijke staat moeten gehouden worden.

Al deze erfdienstbaarheden vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het appartementsgebouw gemaakt wordt en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor:

- de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in het ganse appartementsgebouw, evenals het onderhoud ervan;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

Dit geldt in het bijzonder voor:

- de leidingen van welke aard ook (elektriciteit, water, gas, teledistributie) die door fase vier zullen lopen maar die bestemd zijn voor fase één, fase twee, fase drie van het gehele complex en omgekeerd, evenals de elektriciteitsleiding die zal lopen naar het hotelgebouw;
- de toegang welk ten allen tijde aan de syndicus en elk daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van werken, voor het uitvoeren van controle, herstel- of vernieuwingswerken toegestaan dient te worden ten aanzien van de meters welke zich bevinden in de gemeenschappelijke meterruimte en de liftmachinekamer in de kelder;
- de toegang welk ten allen tijde aan de syndicus en elk daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van werken, via de tuin die deels zal aangelegd worden op de ondergrondse verdieping, en dit voor het uitvoeren van controle, herstel- of

vernieuwingswerken aan de gevel en het dak van fase één, fase twee, fase drie en/of fase vier van het geheel complex.

-de toegang door de voormelde tuin welk gedurende de kantooruren zal toegestaan worden aan onderhoudsfirma's voor de ruiten van de achtergevel van het aanpalend hotel. Deze onderhoudsfirma's kunnen de voormelde tuin enkel betreden met licht materiaal zoals een ladder. Zonder schriftelijke toestemming van de syndicus van fase één en fase twee kan er met oog op dit onderhoud in géén geval een stelling of een andere constructie geplaatst worden.

- de tuin wordt afgesloten door een afsluiting met een poort.

2.2.6. Nutsvoorzieningen :

De bouwheer behoudt zich het recht voor, om in naam van de mede-eigenaars, contracten af te sluiten met het oog op de levering aan het gebouw van water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun onderhandse en/of authentieke akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de bouwheer, teneinde :

a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten.

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht.

De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water .

2.2.7. Tijdelijk gebruiksrecht:

Zolang het appartementsgebouw niet afgewerkt is, mag de bouwheer steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet aanvaarde privative delen om materialen, machines en publiciteitsborden te plaatsen.

2.2.8. Doorgang naar en door de garageverdieping van en naar fase één, twee en fase drie en omgekeerd & inrit naar de garageverdieping van fase één, fase twee, fase drie en fase vier.

2.2.8.1 Doorgang naar de ondergrondse garageverdieping

De doorgang naar de ondergrondse garageverdieping van fase één, fase twee, fase drie en fase vier geschiedt via een inrit die loopt door fase twee. Dit geeft aanleiding tot een erfdiensbaarheid van doorgang door het gebouw van fase twee ten voordele van de andere fasen dewelke hierna uitvoerig zal omschreven worden.

2.2.8.2 Inrit

De toegang tot de garageverdieping van fase één, fase twee, fase drie en fase vier vindt plaats via een in- en uitrit die loopt via de fase twee.

Het onderhoud en de kosten die gepaard gaan met deze inrit en haar garagepoort vallen ten laste van de eigenaars van garages in fase één, fase twee, fase drie en fase vier.

2.2.9. Onderhoud van de tuin, het buitenschrijnwerk en de ondergrondse garageverdieping

2.2.9.1 Onderhoud van de tuin

De achtergevels van de hoger omschreven fase één, fase twee, fase drie en fase vier worden verbonden door een tuin. Deze tuin wordt aangelegd op de ondergrondse garageverdieping na afwerking van de vier fasen dewelke het voormeld complex zullen uitmaken. De tuin is niet toegankelijk voor eigenaars van appartementen in fase één, fase twee, fase drie en fase vier van het gehele complex.

noch voor buitenstaanders, tenzij deze over een in de onderhavige akte bepaald gebruiksrecht zouden beschikken.

Het onderhoud van deze tuin wordt uitgevoerd in gemeenschappelijk overleg tussen de syndici van fase één, fase twee, fase drie en fase vier. De kosten van het onderhoud van de tuin vallen ten laste van elk der vier fasen, elk voor een gelijk deel.

Voor wat betreft de aanleg van de tuin geldt als algemene richtlijn dat er in een sobere vormgeving moet worden voorzien. De tuin moet echter steeds perfect onderhouden zijn.

Teneinde aan fase één, fase twee, fase drie en fase vier van het gehele complex een verzorgde indruk te geven is een regelmatig onderhoud verplicht, dewelke bij meningsverschil tussen de syndici van fase één, fase twee, fase drie en/of fase vier kan worden bevolen op vraag van één der syndici door de bevoegde vrederechter die discretionair kan beslissen en de kosten van het onderhoud doen opdragen aan de eigenaars van fase één, fase twee, fase drie en fase vier, in de voormelde verhouding.

2.2.9.2 Onderhoud van het buitenschrijnwerk

Het onderhoud van de ceder planchette-bekleding aangebracht aan de façaden dient perfect te zijn. Indien deze bekleding een verouderd uitzicht krijgt na verloop van een bepaalde tijd, dient de bekleding integraal opgekuist te worden.

2.2.10.2 Onderhoud van de ondergrondse garageverdieping

Het *gewone onderhoud* van de ondergrondse garageverdieping valt ten laste van al de garages van de gehele garageverdieping van de vier fasen, elk voor een gelijk deel per garage.

Onder gewoon onderhoud wordt onder meer verstaan: reinigingswerken, schilderwerken, lichte herstellingen, reparatiewerken aan de inkom en de gemeenschappelijke inkomspoort in fase twee, voorzieningen van brandblusapparaten, verfraaiingswerken, electriciteits- en waterverbruik, ...

Het *buitengewoon onderhoud* van de ondergrondse garageverdieping valt ten laste van de voornoemde verschillende fasen die het voormeld complex zullen uitmaken.

Onder buitengewoon onderhoud wordt onder meer verstaan: vochtinsijpeling en de grote herstellingswerken en drainagewerken die daarmee gepaard gaan, dakbedekkingswerken en de eventuele heraanleg van de tuin die aangelegd wordt op de ondergrondse garageverdieping.

2.2.10. Bindende kracht :

Deze basisakte vormt één geheel met het hierna vermeld reglement van mede-eigendom. Zij stelt de rechten en plichten van de leden en toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars vast. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

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

2.3 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM :

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, 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 het gebouw dat

geldt als fase één van een onroerend complex dat zal bestaan uit fase één, fase twee, fase drie en fase vier.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten :

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

2° de criteria en de 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 diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

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

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

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

De bedingen en voorwaarden van het reglement worden vastgesteld, zoals beschreven is in het algemeen reglement van mede-eigendom waarvan een exemplaar gehecht zal blijven aan onderhavige akte om ermee te worden overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

Bepalingen in dit algemeen reglement van mede-eigendom die betrekking hebben op zaken welke niet in huidig appartementsgebouw voorzien zijn, zullen niet toepasselijk zijn op dit appartementsgebouw.

De kopers van een privatieve kavel in onderhavig appartementsgebouw zullen een kopie van dit algemeen reglement van mede-eigendom ontvangen. Zij zullen geen enkel ander afschrift daarvan kunnen eisen.

Hierna volgen een aantal aanvullingen op het algemeen reglement van mede-eigendom teneinde dit reglement aan te passen aan het specifieke karakter van onderhavig appartementsgebouw.

I. De toegelaten publiciteit waarvan sprake onder punt 1.1.2.C. in het algemeen reglement van mede-eigendom wordt als volgt uitgebreid:

Het is de promotor zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat die overeenstemt met de standing van het gebouw, aan te brengen.

II. De bijzondere verdeelsleutels ter verdeling van de gemeenschappelijke lasten waarvan sprake onder punt 2.3.2. in het algemeen reglement van mede-eigendom worden bepaald als volgt :

1) Bijzonder gebruiksrecht nummer 1

De lift en haar volledige installatie met alle aanhorigheden dienen tot het gebruik en genot van al de appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping.

De lasten en kosten verbonden aan het gebruik, onderhoud, herstelling, eventuele vernieuwing en stroomverbruik van de lift en haar volledige installatie en alle aanhorigheden, zullen enkel en alleen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen. De eigenaars van de kantoorruimten en de garages moeten niet bijdragen in de kosten ervan, met uitzondering van het forfaitair bedrag van dertig euro (30,- €) per jaar dewelke de kantoorruimten moeten bijdragen aan de mede-eigendom, aangezien zij van de lift gebruik kunnen maken bij het onderhoud van de airco-installaties.

2) Bijzondere verdeelsleutel voor de herstellingen aan de terrassen

-de kosten van onderhoud en herstelling aan de bovenbevloering van de terrassen, evenals van de afsluiting en omheiningen, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar van het appartement waartoe de betrokken terrassen in eigendom of genot behoren.

-de herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen, vallen ten laste van de onverdeeldheid. De waterdichtheid van de terrassen boven de kantoorruimten moet stipt opgevolgd worden. Bij waterinfiltratie dient de syndicus onmiddellijk de nodige schikkingen te treffen met het oog op de reparatie, zonder dat de syndicus terzake de algemene vergadering dient te consulteren.

-indien echter ingevolge noodzakelijke herstellingen aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de onverdeeldheid tot beloop van de twee/derden en van het betrokken erf tot beloop van één/derde.

Elk terras van de gehele residentie zal steeds hetzelfde uitzicht moeten hebben en uit hetzelfde materiaal vervaardigd moeten worden. Het is daarom verboden om op eigen initiatief werken uit te voeren aan een terras. Elk werk aan een terras dient de architecturale eenheid van het gebouw te respecteren. Het is verboden op het terras vuilniszakken, afval, storende voorwerpen en dergelijke te plaatsen

III. De volgende **onverenigbaarheden** dienen in acht te worden genomen.

Het is onmogelijk eigenaar te zijn van een kelder zonder dat men eigenaar is van een appartement/kantoorruimte in residentie CASA BELLA 4;

Voor alle duidelijkheid wordt bepaald dat het mogelijk is om eigenaar te zijn van een garage in de residentie CASA BELLA 4, zonder dat men eigenaar is van een appartement in de residentie CASA BELLA 1, CASA BELLA 2, CASA BELLA 3 of CASA BELLA 4.

3) bepalingen inzake gebruik.

3.1 De kantoorruimten

De kantoorruimten op de gelijkvloerse verdieping mogen aangewend worden voor de volgende activiteiten: vrije beroepen (notariaat, advocatuur, gerechtsdeurwaarder, arts, tandarts, orthodontie, kinesistherapie, accountancy, enz) en voor kantoren (zoals reisbureaus, (spaar-) bankkantoren, kantoren in het algemeen, verzekeringskantoren, immobiliënkantoren, kantoren voor uitzendarbeid, kunstgalerijen.

Uitdrukkelijk uitgesloten zijn winkels in de ruimste zin van het woord, horeca, kapsalons, massagesalons, videotheken, ateliers, strijkcentrales, night-shops, bakkerijen, slagerijen.

Het uitzicht van de kantoorruimten bepalen in grote mate het verzorgd karakter van de residentie. Omwille van die reden dient een kantoorruimte steeds een verzorgde indruk te geven, ook indien de ruimte leegstaat. Het aanbrengen van posters en affiches aan de voorruiten is enkel toegelaten, indien dit gebeurt op een standingvolle manier.

3.2 De appartementen

De appartementen dienen aangewend te worden voor bewoning. Het is strikt verboden in de appartementen massage-salons en aanverwante activiteiten uit te baten.

Indien een van de kantoorruimten zou willen uitbreiden in de appartementen die in of naast het gebouw liggen, dan kan dat zonder dat daarvoor een beslissing van de algemene vergadering nodig is, doch steeds mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

3 DIVERSE BEPALINGEN :

3.1. Decreet houdende de organisatie van ruimtelijke ordening :

1. De comparant verklaart kennis genomen te hebben van artikel 99 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van achttien mei negentienhonderd negenennegentig, zoals gewijzigd bij decreet van zesentwintig april tweeduizend en dertien juli tweeduizend en één, dat luidt als volgt:

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning :

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

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

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

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

a. het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b. het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te

blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

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

Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

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

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

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

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

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

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

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

2. Iedere mede-eigenaar evenals de vereniging van mede-eigenaars zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, waarvan op heden voormeld artikel 99 deel uitmaakt, na te leven met betrekking tot voorschreven appartementsgebouw en haar privatieve kavels. Hierbij wordt bij wijze van voorbeeld gewezen op de punten 6, 7 en 8 van §1 van voormeld artikel 99 betreffende het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouwd onroerend goed, het wijzigen van het aantal woonegelegenheden en het plaatsen of wijzigen van publiciteitsinrichtingen en uithangborden.

3.2 Wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen :

Overeenkomstig de wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen van negen juli negentienhonderd ééenzeventig, wordt hier verklaard:

1) dat de comparant eigenares is van de grond en eigenares is van de reeds opgerichte en nog op te richten gebouwen.

2) dat voor de oprichting van dit appartementsgebouw door de bevoegde overheden een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw en garagecomplex;

3) dat de comparant volgende schikkingen heeft genomen wat betreft:

3.2.1. Aanvang der werken en uitvoeringstermijn :

De werken zullen aangevat worden op de datum die zal vermeld worden in de verkoopakten.

De uitvoeringstermijn van de privatieve delen waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen en van de gemeenschappelijke delen waardoor de normale bewoonbaarheid van de privatieve delen wordt verzekerd, belooft vierhonderd (400) werkdagen te rekenen vanaf de hierboven bedoelde datum.

De uitvoeringstermijn van de werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, belooft vierhonderd tachtig (480) werkdagen te rekenen vanaf de hierboven bedoelde datum.

Worden niet als werkdagen aangerekend de dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste vier uur lang onmogelijk maken, zaterdagen, zon- en wettelijke feestdagen, jaarlijks betaalde vakantiedagen.

Elke gebeurtenis die uit een menselijk en redelijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de bouwheer of waardoor zij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld: ongevallen, opstanden of oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-outs, weerverlet door aanhoudende regen of vriesdagen, ongevallen, overlijden of faling van de aannemer of onderaannemers).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege, en zonder schadevergoeding, een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen. Deze verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van schadevergoeding.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst door toedoen van de kopers wordt onderbroken, voor een periode van minstens dertig kalenderdagen, dient aan de bouwheer een voorschot op de eerstvolgende betaling te worden gestort ten belope van de waarde der reeds uitgevoerde werken.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de kopers wordt onderbroken tijdens de contractueel vastgestelde uitvoeringstermijn en op een niet in het bijzonder bestek voorziene wijze, en deze onderbreking één/twintigste van deze termijn en minstens tien werkdagen overschrijdt, heeft de bouwheer het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag vastgesteld wordt zoals hierna bepaald; zij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Wanneer de kopers tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eisen, behoudt de bouwheer zich het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de bouwheer en de kopers ondertekend geschrift vastgelegd.

3.2.2. Verwijlvergoeding :

Bij aan de bouwheer te wijten vertraging in de uitvoering of de levering dient deze aan de kopers bij wijze van schadevergoeding twintig Euro (20,- €) per dag vertraging te betalen overeenstemmend met de normale huurprijs die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuring van het appartement.

In voorkomend geval is deze vergoeding slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven die de kopers aan de bouwheer hebben toegestuurd en slechts tot op het ogenblik dat de oplevering zal zijn vastgesteld.

3.2.3. Oplevering :

3.2.3.1. Voorlopige oplevering :

De werken welke voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, worden behoudens tegenbewijs geacht te zijn opgeleverd op de door de bouwheer aangewezen werkelijke voltooiingsdatum.

De werken kunnen voorlopig in oplevering genomen worden en het goed kan volgens zijn bestemming in gebruik genomen worden, wanneer de werken geheel voltooid zijn, niettegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de kopers van de hen afgeleverde werken, zij sluit ieder verhaal van hunnentwege uit voor zichtbare

gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.

De tien-jarige aansprakelijkheid neemt een aanvang bij de voorlopige oplevering.

A) Privatieve delen :

De voorlopige oplevering van de privatieve delen dient te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de bouwheer en de kopers.

Bewijs van deze voorlopige oplevering wordt geleverd door een op tegenspraak door beide partijen opgemaakt geschrift.

Een eventuele weigering van de kopers om over te gaan tot de voorlopige oplevering, dient bij ter post aangetekend schrijven, met redenen omkleed, aan de bouwheer te worden betekend en dit ten laatste tien dagen na de vraag om tot oplevering over te gaan.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering of aanvaarding van het werk over te gaan aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken moet vastleggen.

Wordt als stilzwijgende voorlopige oplevering der privatieve delen aanzien:

- iedere ingebruikneming in strijd met gemelde voorschriften, onder andere het opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, en dergelijke meer;

- het feit onderaannemers of decorateurs die niet door de bouwheer zijn aangesteld, zonder schriftelijke toelating van de bouwheer, werken te laten uitvoeren;

- het geen gevolg geven aan het verzoekschrift van de bouwheer tot voorlopige oplevering op een bepaalde datum én tevens niet verschijnen binnen de vijftien dagen na aanmaning door de bouwheer bij deurwaardersexploot tot voorlopige oplevering op een bepaalde datum, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig.

B) Gemeenschappelijke delen :

De voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen dient te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de bouwheer en de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars welke daartoe is aangewezen en bijzonder gevolmachtigd door de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars, daaromtrent met een volstreekte meerderheid beslissend. Deze syndicus mag bij de voorlopige oplevering bijgestaan worden door een deskundig persoon verkozen door de vereniging van mede-eigenaars uit hun midden of door een extern deskundige aangezocht en vergoed door de vereniging van mede-eigenaars.

Indien de syndicus die op de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars wordt aangesteld de maatschappij verschijnster is, dient de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de bouwheer en de alsdan in functie zijnde voorzitter van de algemene vergadering, daartoe bijzonder gevolmachtigd door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, daaromtrent met een volstreekte meerderheid beslissend. Deze voorzitter mag bij de voorlopige oplevering bijgestaan worden door een kundig persoon verkozen door de vereniging van mede-eigenaars uit hun midden of door een extern deskundige aangezocht en vergoed door de vereniging van mede-eigenaars.

Bewijs van deze voorlopige oplevering wordt geleverd door een op tegenspraak door de bouwheer en de syndicus of de voorzitter opgemaakt geschrift.

Een eventuele weigering van de vereniging van mede-eigenaars om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient bij een ter post aangetekend schrijven met redenen omkleed aan de maatschappij verschijnster te worden betekend en dit ten laatste tien dagen na de vraag om tot oplevering over te gaan.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering of aanvaarding van het werk over te gaan aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken moet vastleggen.

Wordt als stilzwijgende voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen aanzien :

- ten aanzien van de betrokken koper: iedere stilzwijgende of zelfs schriftelijke doch zonder voorbehoud verrichte voorlopige oplevering van een privatieve kavel; en ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars: de aldus verrichte voorlopige oplevering van de laatste der privatieve kavels;

- ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars: het zonder gevolg laten gedurende een termijn van acht dagen van een nieuw schriftelijk verzoek tot voorlopige oplevering, na uitvoering van de werken waarvoor voorbehoud werd gemaakt bij een eerste verzoek tot voorlopige oplevering.

3.2.3.2 Definitieve oplevering

A) Privatieve delen :

De definitieve oplevering van de privatieve delen dient ten vroegste een jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, en slechts nadat de gemeenschappelijke delen, zoals hierna bepaald, definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering van de privatieve delen dient te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de bouwheer en de kopers.

Bewijs van deze definitieve oplevering wordt geleverd door een op tegenspraak door beide partijen opgemaakt geschrift.

Wordt als stilzwijgende definitieve oplevering der privatieve delen aanzien: het geen gevolg geven aan het verzoekschrift van de bouwheer tot definitieve oplevering op een bepaalde datum én tevens niet verschijnen binnen vijftien dagen na aanmaning door de bouwheer bij deurwaardersexploot tot definitieve oplevering op een bepaalde datum, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig.

B) Gemeenschappelijke delen :

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen dient te worden uitgevoerd nadat elk in het proces-verbaal van voorlopige oplevering vermeld voorbehoud is opgelost, en ten laatste één jaar na de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering der gemeenschappelijke delen dient te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de bouwheer en de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars welke daartoe is aangewezen en bijzonder gevolmachtigd door de algemene vergadering der mede-eigenaars, daaromtrent met een volstreekte meerderheid beslissend. Deze syndicus mag bij de definitieve oplevering bijgestaan worden door een kundig persoon verkozen door de vereniging van mede-eigenaars uit hun midden of door een extern deskundige aangezocht en vergoed door de vereniging van mede-eigenaars.

Indien de syndicus die op de algemene vergadering der mede-eigenaars werd aangesteld de maatschappij verschijnster is, dient de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen te worden uitgevoerd op tegenspraak tussen de

bouwheer en de alsdan in functie zijnde voorzitter van de algemene vergadering van de daartoe bijzonder gevolmachtigd door de algemene vergadering van de eigenaars, daaromtrent met een volstrekte meerderheid beslissend. Deze voor mag bij de definitieve oplevering bijgestaan worden door een kundig pe verkozen door de vereniging van mede-eigenaars uit hun midden of door extern deskundige aangezocht en vergoed door de vereniging van mede-eigenaars. Bewijs van deze definitieve oplevering wordt geleverd door een op tegensprek door de bouwheer en de syndicus of de voorzitter opgemaakt geschrift.

Wanneer de comparant bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenares is van een gedeelte van het gebouw dat zij oplevert, oefent bij de oplevering geen der aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

3.2.4. Eigendoms- en risico-overdracht :

De kopers worden eigenaar van het op te trekken gebouw naarmate materialen in de grond worden verwerkt of in het gebouw worden ingebouwd voor zover de koper zijn betalingsverplichtingen voldoet.

De overdracht der risico's bedoeld bij de artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering der werken.

3.2.5. Waarborg - Borgstelling:

De comparant is bouwpromotor en derhalve voor wat de aard en de omvang van de haar opgedragen werken betreft een erkend aannemer overeenkomstig het wetsbesluit van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, houdende erkenning van de aannemers.

3.3. Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

De comparant erkent dat de ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Dienaangaande verklaart zij dat werkzaamheden worden uitgevoerd die onder de toepassingvallen van dit Koninklijk Besluit, en dat een postinterventiedossier wordt opgesteld door een coördinator-verwezenlijking.

Teneinde de kopers der private kavels toe te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen zal de bouwheer bij voorlopige oplevering het postinterventiedossier overhandigen aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, die dit dossier zal bewaren op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de bewoners en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld.

3.4. Scheidingsmuren :

De comparant behoudt zich de vergoeding voor van de overname van de scheidingsmuren die gemeen zouden kunnen gemaakt worden.

3.5. Rechtspleging:

De kopers van private kavels zullen, in uitvoering van een beding dat al voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, afstand doen van hun recht om met betrekking tot hun private kavels, een gegroepeerd geding in te spannen tegen de bouwheer of de door hem aangestelden.

4 SLOT

4.1 Kosten :

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw zijn ten laste van de comparant.

4.2 Keuze van woonplaats :

A) Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hem alle

berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privatieve kavel in huidig appartementsgebouw.

B) Tot uitvoering dezer kiest de comparant woonst in haar voormelde maatschappelijke zetel.

4.3 Bevestiging van identiteit:

Ondergetekende notaris bevestigt:

a) conform de Wet op het notarisambt; dat de identiteit van de comparant hetzij hem bekend is hetzij hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) conform de Hypotheekwet dat de juistheid van de rechtsvorm, naam, zetel, B.T.W.- of rijksidentificatienummer, en oprichtingsdatum van de partij - rechtspersoon - door hem gewaarmerkt wordt op zicht van de bekendmakingen in het Belgisch Staatsblad.

4.4 Aangehechte stukken:

De comparant - vertegenwoordigd zoals gezegd - heeft ons, notaris, voormelde stedenbouwkundige vergunning en plannen overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, om er integrerend deel van uit te maken.

Met hetzelfde doel zal het algemeen reglement van mede-eigendom aan deze akte gehecht blijven.

4.5 Lezing - Toelichting:

De comparant - vertegenwoordigd zoals gezegd - erkent een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op twintig februari tweeduizend en acht.

De comparant verklaart dat zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 ainea één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

4.6 Recht op geschriften

De ondergetekende notaris bevestigt de ontvangst van de betaling van vijftig euro (€ 50,-) ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting.

Waarvan akte,

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparant - vertegenwoordigd zoals gezegd - getekend met ons notaris.

**REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
RESIDENTIE CASA BELLA FASE 4**

Algemeen

Het reglement van mede-eigendom is van toepassing voor zover de bepalingen van de basisakte er niet van afwijken.

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

Artikel 1.- Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2.- Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan de eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, en zich bevinden op dezelfde verdieping mogen worden samengevoegd.

Indien deze samenvoeging kan gepaard gaan met de inname van een deel circulatieruimte dat niet meer dienstig is als gemeen deel, dan zal deze inname inderdaad kunnen worden gerealiseerd ten titel van bijzonder gebruiksrecht in voordeel van de samengevoegde kavel, welk gebruiksrecht bij het opnieuw splitsen van dezelfde samengevoegde kavel van rechtswege tot een einde komt. Alle kosten van de aanpassingen bij de aanvang en bij het einde komen uitsluitend ten laste van de eigenaar van de samengevoegde kavel. De werken zullen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw eveneens op kosten van dezelfde eigenaar.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moeten, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, de voorschriften van artikel vier hierna in acht genomen worden.

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

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

Artikel 3.- Uitzicht van privatieve kavels.

Tenzij hiervoor toestemming gegeven werd door de algemene vergadering beslissende bij meerderheid van drie/vierden van de stemmen is het de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Het is verboden aan ramen, gevels, terrassen en borstweringen linnengoed, was of andere voorwerpen zoals antennes, toestellen voor het opvangen of omzetten van energie, te hangen of te plaatsen of op een andere wijze aan te brengen die het uitzicht van het gebouw kunnen schaden, geuren verspreiden of de omgeving op enige andere wijze kunnen hinderen.

Per kantoorruimte is het toegelaten één verzorgde, bescheiden lichtreclame aan te brengen. Om te vermijden dat de kantoorruimten hinder ondervinden van elkaars lichtreclames, dient de lichtreclame geplaatst te worden aan de uiterst linkse zijde gezien van op straat voor wat betreft KANT 1 en op de uiterst rechtse zijde gezien van op straat voor wat betreft KANT 2.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat door de syndicus zal worden bepaald. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

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

Ingeval om het even welke zonneweringen worden geplaatst, dient het ontwerp ervan te worden voorgelegd aan de syndicus, dewelke alleen de toelating hiertoe mag geven, op voorwaarde dat de kleur en het model vooraf werden goedgekeurd. Deze goedkeuring vóór de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars van het flatgebouw dient gegeven te worden door de bouwheer. Wordt de eerste goedkeuring slechts gevraagd na de eerste algemene vergadering, dan dient de goedkeuring door de algemene vergadering bij eenparigheid van stemmen. De zonneweringen dienen zich steeds in perfecte staat van onderhoud te bevinden.

Het is de eigenaars van de kantoorruimten toegelaten airco-installaties aan te brengen en hiervoor de nodige installaties aan het gebouw aan te brengen. Het plan van de airco dient goedgekeurd te worden door de bouwheer, dewelke alleen de toelating hiertoe mag geven. Wordt de eerste goedkeuring slechts gevraagd na de eerste algemene vergadering, dan dient de goedkeuring door de algemene vergadering bij gewone meerderheid te gebeuren.

De autobergplaatsen G6, G7 en G8 mogen door de eigenaar ervan aangewend worden voor archiefruimte, zonder dat de algemene vergadering van mede-eigenaars zich hierover moet uitspreken. Het is de eigenaar van de gezegde autobergplaatsen toegestaan alle werken hiervoor te verrichten, zolang de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang gebracht wordt.

Artikel 4.- Werken aan privatieve kavels.

I. Wanneer werken aan privatieve kavels schade of nadeel kunnen veroorzaken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve delen van andere mede-eigenaars, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

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

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

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

Artikel 5.- Voorschriften over het gebruik.

I. De appartementen zijn bestemd tot privé-woning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat, en mits goedkeuring door de algemene vergadering. De kantoorruimten op de gelijkvloerse verdieping mogen de aangrenzende appartementen op de eerste verdieping steeds aanwenden voor de uitbreiding van hun activiteiten, en zonder toestemming van de algemene vergadering.

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

II. De garages zijn uitsluitend bestemd voor het plaatsen van personenwagens, motorrijwielen, caravans of rijwielen.

III. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Zij moeten er op waken dat de rust niet gestoord wordt noch door hen noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners of burenen. Het gebruik van radio en televisie is toegelaten doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt. Het gebruik van elektrische motoren is uitsluitend toegelaten voor huishoudelijke toestellen en verwarmingsdoeleinden indien ze noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een toegelaten beroep; indien nodig zullen zij echter voorzien worden van de nodige ontsparingapparaten opdat de ontvangst van radio's en televisietoestellen niet zou gehinderd worden.

Ze dienen te zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Kleine huisdieren (bv. kleine honden, katten, vissen, vogels en hamsters) worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen lawaai- en burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis veroorzaakt door lawaai, geuren, anderszins, zal het dier verwijderd worden, na beslissing hiertoe genomen door de algemene vergadering bij gewone meerderheid.

Aangezien de bewoners van de appartementen en de gebruikers van de kantoorruimten gekozen hebben om in het stelsel van mede-eigendom te leven, dienen zij zich ernaar te gedragen. De bewoners dienen bijgevolg de rust van het gebouw te respecteren zodoende dat het leven in het gebouw voor elke bewoner comfortabel en aangenaam is. Bijvoorbeeld dienen zij zich te onthouden van het produceren van hinderlijk lawaai. Het luid spelen van radio's, televisietoestellen of dergelijke wordt aanzien als hinderlijk. Het bespelen van muziekinstrumenten in het gebouw is ten strengste verboden.

Artikel 6.- Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en rec

verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 7.- Verhuring.

I. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel zes.

II. Met het oog op de bijzondere kennisgeving opgelegd door de wet, zal de bewoner bij de toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel vijf letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

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

III. De eigenaars van privative kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, dienen de verplichting op te leggen aan de bewoners hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw, en tegen de bureu te verzekeren, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

IV. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privative kavels eerbiedigen.

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

Artikel 8.- Toezicht.

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

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

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

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

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

Artikel 9.- Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10.- Toepassing van deze regel.

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

De gemeenschappelijke gangen, overlopen, trapzalen, hallen en tuin moeten ten allen tijde vrij blijven. Het plaatsen van fietsen, kinderrijtuigen, motorrijwielen, en alle andere hinderlijke voorwerpen is niet toegelaten. Het is verboden er huishoudelijk werk uit te voeren of te laten uitvoeren, tapijten, huishoudlinnen, meubels, beddengoed, kleding of schoeisel te reinigen, te borstelen, uit te kloppen, te wassen of uit te hangen.

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.

De bewoners mogen in de gemeenschappelijke ruimten niets plaatsen dat geuren verspreidt of de andere bewoners op enige andere wijze zou hinderen.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de voorgevels of op de balkons of terrassen van deze gevels of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

De nodige voorzorgen moeten genomen worden om bij het reinigen van de vensters en dorpels de gevels en eigendommen van de andere mede-eigenaars niet te bevochtigen of te beschadigen.

Het is verboden in het flatgebouw ontvlambare (zoals bijvoorbeeld butaangas of propaangas), gevaarlijke of slechtgeurende producten binnen te brengen.

Artikel 11.- Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, elektriciteit en voor teledistributie zullen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

Artikel 12.- Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie mogen niet op het dak of enige andere ruimte geplaatst worden dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering. De opbrengsten en voordelen van deze antennes, ontvangers of toestellen zijn ten gunste van de gemeenschap.

Artikel 13.- Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 14.- Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar heeft het initiatiefrecht zoals bepaald in artikel vijfhonderd zevenenzeventig - negen, paragraaf vier van de wet op de appartementseigendom waarvan sprake in het laatste lid van de hoofding "Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging" voorafgaand aan de bovenstaande basisakte.

Artikel 15.- Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding voor schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars worden tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in gemeenschappelijke zaak omgeslagen, behoudens toepassing van artikel vijfhonderd zevenenzeventig - negen paragraaf vijf van de wet op de appartementseigendom (aangehaald in voormelde hoofding "Rechtspersoonlijkheid en benaming van de vereniging").

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

Artikel 16.- Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- het onderhoud, het verbruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken met inbegrip van het gemeenschappelijk mobiliair en de tellers die dienen om het verbruik van iedere kavel op te geven, de beheerskosten;
- de schadevergoeding eventueel verschuldigd door de gemeenschap of vereniging die in het ongelijk werd gesteld met inbegrip van de schade veroorzaakt door het gebouw;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd, zoals onder meer de premies van verzekeringspolissen (ter uitzondering van hetgeen hierna in artikel achttien wordt bepaald), de kosten van heropbouw;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht, en
- alle andere schulden, lasten, en kosten gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 17.- Bijdrage in deze lasten.

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

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 18.- Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend (1.000) aandelen), tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere afwijkende verdeelsleutels.

1. a) De lasten betreffende de zaken voorwerp van bijzondere gebruiksrechten zo omschreven in de basisakte.

b) De kosten aangaande de terrassen.

De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de vloerbekleding van deze terrassen blijven ten laste van ieder privaat dat er het genot van heeft. Vloerbedekking van de terrassen dient uniform te zijn en te voldoen aan voorwaarden bepaald door de algemene vergadering.

Alle andere kosten, inzonderheid deze betreffende de waterdichtheid, vallen ten laste van de collectiviteit in dezelfde mate als alle andere kosten betreffende het onderhoud behoudens verhaal in geval van misbruik van recht.

2. Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk kavel hebben: het verbruik van water en elektriciteit, voor wat de privaatieve kavels betreft, dewelke (indien de individuele afrekeningen niet door distributiemaatschappijen worden opgesteld op basis van hun tellers) tussen mede-eigenaars zullen worden omgeslagen volgens het op basis van tellers vastgesteld verbruik.

3. De kosten van de installatie en de aansluitingskosten voor de televisie- en radiodistributie zullen betaald en gedragen worden door de privaatieve eigendommen die er door worden bediend, elke kavel voor een gelijk deel.

4. Indien de verdeling van de kosten ten laste wordt gelegd van een welbepaalde groep van privaatieve kavels, dan zal de algemene verdeelsleutel moeten worden aangepast door teller en noemer telkens samen te stellen uit het totaal aan aandelen in de gemeenschappelijke delen van de bedoelde groep van privaatieven, zoals de onder meer zijn autobergplaatsen, garages en appartementen.

Artikel 19.- Werkkapitaal.

a) Het werkkapitaal is de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en verzekeringspremies ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, welke opsomming geldt als voorbeeld en derhalve niet limitatief is bedoeld.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

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

Iedere eigenaar zal verplicht zijn een borgsom te storten aan de syndicus teneinde hem toe te laten de lopende betalingen onmiddellijk te doen, en dit in overeenstemming met de voorwaarden te bepalen door de algemene vergadering. Tot aan de eerste algemene vergadering zal de voorlopige syndicus aangeduid zoals bepaald, het bedrag vaststellen dat door iedere mede-eigenaar ten titel van borgsom dient betaald te worden. De vereffening van het aandeel in de algemene onkosten mag echter niet geschieden bij middel van deze borgsom die steeds dient behouden te blijven.

De comparante-eigenares van voltooiden privaatieven die niet worden gebruikt zullen enkel dienen tussen te komen in de algemene kosten die verbonden zijn aan hen.

eigendomsrecht (bijvoorbeeld het aandeel in de verzekeringspolis tegen risico's van brand ten name van de eigenaars) en niet in de algemene kosten die betrekking hebben op het gebruik van de privatieven (bijvoorbeeld: syndicuskosten, reiniging van de gemene delen, gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik). Het bezichtigen van deze privatieven met het oog op verkoop of verhuur kan niet beschouwd worden als gebruik.

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

b) Het reservekapitaal wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) zal worden beslist door de algemene vergadering. De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening, en voor de jaarlijkse afrekening ervan.

Artikel 20.- Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 21.- Overdracht van een kavel.

I. Onbetaalde kosten.-

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden bij aangetekende brief aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van:

1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
2. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke gedeelten waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
3. de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
4. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; indien de syndicus niet antwoordt binnen de vijftien dagen na het verzoek stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden on nummers één, twee en drie hiervoor, en van de gewone lasten vanaf de datum de overdracht.

II.- Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal (dit is de som van de voorschotten betaald door mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zo de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten en beheerskosten) dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke gedeelten.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vast datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe eigenaar wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

III.- Reservekapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel blijft het aandeel van de uittredende eigenaar in het reservekapitaal - als verbonden aan een deel uitmaken van de door hem overgedragen kavel - definitief eigendom van de vereniging.

Artikel 22.- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft de hem gevraagde provisie of het nadelige saldo van de jaarlijkse afrekening te betalen binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt hij door de syndicus bij aangetekende brief of per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van twee procent (2 %) per jaar boven de wettelijke intrest.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat ieder mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaat kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechter op zijn privaat kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 23.- Brandverzekering.

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel eenenzestig van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaarttuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, doch ook de bij de mede-eigenaars inwonende personen, hun personeel bij de uitoefening van hun functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt, genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend. De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 24.- Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen duizend driehonderd tweeëntachtig tot duizend driehonderd zesentachtig bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de comparante-bouwheer.

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

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

Artikel 25.- Verplichte verzekering der burgerlijke aansprakelijkheid inzake motorrijtuigen.

Bepalingen enkel van toepassing op de garages die uitsluitend gebruik maken van de inrit en de manoeuvreerruimte.

Iedere mede-eigenaar en iedere huurder of gebruiker van een of meer garages is gehouden de verplichte verzekering der burgerlijke aansprakelijkheid inzake motorrijtuigen voor ieder van zijn voertuigen af te sluiten waarbij dekking wordt verleend zowel voor ongevallen op de weg als voor ongevallen op ieder openbaar en privé domein, zodat de andere mede-eigenaars niet dienen tussen te komen in de vergoeding voor de schade veroorzaakt door ongevallen. Op eerste verzoek van de syndicus dienen de betrokkenen het verzekeringscontract en de betaling van de premies te bewijzen.

Artikel 26.- Gemeenschappelijke baten, inkomsten, en verzekeringsvergoedingen.

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

Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de comparante-bouwheer toe.

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

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt, waarbij evenwel rekening moet worden gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de medeëigenaars, de bewoners of de derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens drie vierden van het gebouw (waarbij met de waarde van de grond derhalve geen rekening wordt gehouden), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom door verdeling of licitatie. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, zal de ontbinding van deze vereniging op de algemene vergadering moeten worden voorgelegd; de beslissing tot ontbinding kan alleen gebeuren bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars en moet worden vastgesteld bij authentieke akte.

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 27.- Omschrijving.

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

Artikel 28.- Bevoegdheid.

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

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

1. de beschikking, het beheer, (daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus), het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
4. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
5. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

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

Artikel 29.- Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 30.- Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

De eerste algemene vergadering wordt gehouden uiterlijk twee maanden na de eindoplevering van de kavels die voor het eerst onderworpen werden aan de voorlopige oplevering.

Deze eerste vergadering stelt de datum vast waarop de eerstvolgende jaarvergadering zal bijeenkomen, welke datum eveneens blijft weerhouden voor de volgende jaarvergaderingen behoudens andersluidende beslissing door een vergadering die minstens drie maanden voor de voorheen vastgestelde datum geldig beraadslaagt.

De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 31.- Bijeenroeping algemene vergaderingen.

1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.
2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.
3. Voorafgaandelijk aan elke bijeenroeping van een gewone algemene vergadering worden de mede-eigenaars op de hoogte gesteld bij gewone brief van de datum waarop de vergadering zal worden gehouden met de agendapunten die reeds zijn voorzien en met het verzoek, zo gewenst, om andere of aanvullende agendapunten voor te stellen.
4. De eigenlijke bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt, naast de plaats, datum en uur van de vergadering, de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Indien een andere

meerderheid dan de gewone meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten wordt dit bij het agendapunt vermeld.

5. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

6. De data van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telken tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat zij vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen stellen of formuleren met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 32.- Samenstelling algemene vergadering.

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

2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, indien dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

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

Artikel 33.- Quorum.

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

Artikel 34.- Bureau van de vergadering.

De vergadering wordt voorgezeten door een voorzitter die bij de aanvang van iedere vergadering met gewone meerderheid wordt verkozen. Bij ontstentenis van deze verkiezing wordt de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheiden mede-eigenaars een zelfde grootste aantal aandelen bezitten, de oudste van hen in jaren, van rechtswege voorzitter van de vergadering.

De voorzitter duidt ambtshalve twee stemnemers aan.

Artikel 35.- Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

3. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of door haar te werk is gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslagingen en aan de stemmingen deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

Artikel 36.- Meerderheidsvereisten.

1. Behalve voor de hierna vermelde regelingen die een bijzondere meerderheid vereisen worden de besluiten van de algemene vergadering genomen bij volstrekt

meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

2. De onthoudingen, de blanco-stemmen en de nietige stemmen worden meegerekend bij het totaal aantal stemmen dat werd uitgebracht. Zij worden bij de negatieve stemmen geteld.

3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:

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

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

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

d) voor iedere wijziging van de privatieve kavels indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn;

4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen:

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

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

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

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

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

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

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

Artikel 37.- Notulen van de algemene vergaderingen.

I. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter en de syndicus.

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt door de syndicus een niet ondertekend afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de maand na afsluiting van de vergadering.

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Deze raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde personen daar genoegen mee willen nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

Indien door een algemene vergadering met de vereisten van quorum en meerderheid besluiten werden genomen houdende wijziging van de basisakte en of het reglement van mede-eigendom, zal de algemene vergadering overeenkomstig artikel negenenvertig de opdracht van uitvoering aan de syndicus toekennen om een voor eensluidend verklaard afschrift of uittreksel (waaruit de geldige beslissing blijkt) van de notulen en de bijlagen ervan aan te bieden aan de notaris die door

zelfde algemene vergadering wordt aangeduid, en zelfde notaris in naam van de algemene vergadering te verzoeken de wijzigingen van de statuten in een authentieke akte op te nemen met als aangehecht stuk zelfde voormeld afschrift of uittreksel, welke akte met bijlage, zal worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

II. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

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

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

Artikel 38.- Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

AFDELING 5.- DE SYNDICUS.

Artikel 39.- Algemene opdracht.

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

Artikel 40.- Benoeming en bekendmaking.

I.- Benoeming.-

De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeenkomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

II.- Bekendmaking.-

1. De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

2. Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 41.- Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren met inbegrip van hetgeen in artikel zesendertig/I hierboven wordt bepaald.
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van een kavel heeft besloten of de verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 42.- Bevoegdheid.

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

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

Artikel 43.- Aansprakelijkheid.

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

Artikel 44.- Vergoeding.

De algemene vergadering beslist over de vergoeding van de syndicus. Tot aan de eerste algemene vergadering volgend op de definitieve oplevering van het gebouw beslist de bouwheer over zelfde vergoeding.

Artikel 45.- Raad van beheer.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

AFDELING 6.- HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 46.- 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 en de algemene vergadering van mede-eigenaars 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 drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement of de wijzigingen ervan moeten niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 47.- Kennisgeving en tegenwerpelijkeid.

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-eigenaar 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 de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpeijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpeijk zijn.