STATUTEN VAN HET
ONROEREND COMPLEX SITE MELAAN
Te Mechelen, Drabstraat 8-10

D. 2070123
Het jaar tweeduizend en tien.
Heden, elf juni om twaalf uur.
Voor ons, Meester Filip HUYGENS, notaris te Mechelen, met tussenkomst van Meester André COSTA, notaris te Onze-Lieve-Vrouw-Waver, ons bevindende te Mechelen, Veemarkt 12.
VERSCHENEN:
1. De naamloze vennootschap **HOOGHUYS**, met zetel te Mechelen, Willem Rosierstraat 25. Ondernemingsnummer 0426773637 RPR Mechelen.
Opgericht bij akte verleden voor notaris Dirk Luyten te Mechelen op 19 februari 1998, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf maart 1998, onder nummer 980311-146.
Laatst gewijzigd bij buitengewone algemene vergadering gehouden ten overstaan van notaris Dirk Luyten te Mechelen, op 21 december 2005, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 06022172.
Hier vertegenwoordigd door haar bestuurders:
. City II Site NV, met zetel te Mechelen, Willem Rosierstraat 25, met vast vertegenwoordiger, de Heer Paul Van Poppel, wonende te Mechelen-Muizen, Sint-Lambertuslaan 45.
. City Site NV, met zetel te Mechelen, Willem Rosierstraat 25, met vast vertegenwoordiger, Combi Maison BVBA met zetel te Mechelen, Willem Rosierstraat 25, met vast vertegenwoordiger, de Heer Erik Doms, wonende te Mechelen, Willem Rosierstraat 25;
hiertoe benoemd bij algemene vergadering van 4 juni 2007 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 07124852, en bevoegd overeenkomstig artikel 19 der statuten.
2. De naamloze vennootschap **BEGIJNENSTRAAT**, waarvan de maatschappelijke zetel thans gevestigd is te Antwerpen, Italiëlei 54, met ondernemingsnummer 0466.681.945 RPR Antwerpen; opgericht bij akte verleden voor notaris Arnout Schotsmans te Mechelen op 09 augustus 1999, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 augustus 1999 onder nummer 990818-388, en waarvan de statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris op 07 maart 2001, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 28 maart 2001 onder nummer 20010328-307.
Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar gedelegeerd-bestuurder:
- de heer Paul Smits, wonende 2900 Schoten, Villerslei 135;
tot gedelegeerd bestuurder benoemd ingevolge beslissing van de

algemene vergadering van 19 september 2007, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 11 oktober 2007 onder nummer 07148350.
De eigenaars van de grond.
Hierna samen genoemd de "grondeigenaars".
3. De Naamloze Vennootschap **BOUWBEDRIJF VAN POPPEL**, met zetel te Mechelen, Oude Liersebaan, 233, ondernemingsnummer 0466.257.521.RPR Mechelen.
Opgericht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Filip Huygens, te Mechelen, op zestien juni negentienhonderd negen en negentig, gepubliceerd in Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negen en twintig juni daarna, onder het nummer 990629-245.
Laatst gewijzigd bij buitengewone algemene vergadering gehouden voor ondergetekende notaris Filip Huygens, te Mechelen, op twintig april tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig mei daarna, onder nummer 04075249.
Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel negentien der statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de Heer Paul Van Poppel, wonende te Mechelen-Muizen, Sint Lambertuslaan 45, tot bestuurder herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering van zeven juni tweeduizend en vijf gevolgd door een raad van bestuur waarbij hij tevens werd herbenoemd tot gedelegeerd bestuurder van de vennootschap, gepubliceerd in Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig juni daarna onder nummer 05090723.
Hierna genoemd de "opstalhouder of bouwheer".

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

NV HOOGHUYS, voornoemd sub 1, is eigenaar van volgend onroerend goed:
1. **Stad Mechelen – eerste afdeling - Mechelen**
Grond met bestaande constructie aan de Drabstraat, gekadastreerd volgens titel wijk E deel van nummer 489/H, thans kadastraal gekend als deel van het "Klooster" aan de Drabstraat 8, wijk E nummer 489/K/deel, met een grootte volgens verklaring van partijen van duizend drieëntachtig vierkante meter(1.083 m²).

NV BEGIJNENSTRAAT, voornoemd sub 2, is eigenaar van volgend onroerend goed:
2. **Stad Mechelen – eerste afdeling - Mechelen**
Grond achter de Begijnenstraat, gekadastreerd volgens titel wijk E deel van nummer 489/H, thans kadastraal gekend als deel van het "Klooster" aan de Begijnenstraat 50, wijk E nummer 489/L/deel met een oppervlakte volgens nagemeld metingplan van in het totaal vijfhonderdzestien (516 m²).
Plan
Zoals deze grond is aangeduid en afgebeeld onder lot 1A en lot 1B op het proces-verbaal van meting met plan opgemaakt door de

heer Kris Huylebroeck, beëdigd landmeter-expert te Aalst op 10 oktober 2008, welk proces-verbaal aan deze akte wordt gehecht, zonder ermee te worden overgeschreven.

Eigendomsoorsprong

1. Het hierboven sub 1 beschreven goed hoort toe aan de NV HOOGHUYS, voornoemd, om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van Mevrouw Ivonne Arlette Ghislaine Polenus, echtgescheiden, te Kortenberg, ingevolge akte verleden voor notaris Dirk Luyten en notaris Arnout Schotsmans te Mechelen op 27 april 1998, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 23 juni 1998, boek 13545, nummer 9.

Mevrouw Polenus was er eigenaar van om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de VZW "Zusters van Onze-Lieve-Vrouw van Barmhartigheid" te Onze-Lieve-Vrouw-Waver bij akte verleden voor notaris Arnout Schotsmans te Mechelen op 5 november 1997, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 6 november 1997, boek 13238, nummer 19.

De VZW "Zusters van Onze-Lieve-Vrouw van Barmhartigheid" te Onze-Lieve-Vrouw-Waver was er eigenaar van ingevolge akte verleden voor notaris Alfred Van Melckebeke te Mechelen op 1 mei 1924, overgeschreven op het hypotheekkantoor.

2. Het hierboven sub 2 beschreven goed hoort toe aan de NV BEGIJNENSTRAAT voornoemd, als volgt:

Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk onder grotere oppervlakte toe aan de vereniging zonder winstoogmerk "Zusters van Onze-Lieve-Vrouw van Barmhartigheid" met zetel te Mechelen om het verkregen te hebben blijkens akte verleden voor notaris Alfred Van Melckebeke te Mechelen verbleven hebbende op 1 mei 1924, overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Voormelde vereniging "Zusters van Onze-Lieve-Vrouw van Barmhartigheid" verkocht het goed onder grotere oppervlakte aan mevrouw Polenus Ivonne Arlette Ghislaine, echtgescheiden en wonende te Kortenberg, bij akte verleden voor notaris Arnout Schotsmans te Mechelen op 5 november 1997, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 6 november daarna, boek 13.238 nummer 19.

Genoemde mevrouw Polenus Ivonne Arlette Ghislaine bracht voorschreven goed, alsdan gekadastreerd deel van nummer 489/H voor een oppervlakte bij restant van achttien are vijfenzestig centiare, tot beloop van tweeduizend achtenzeventig /tienduizendsten (2.078/10.000sten) in als inbreng in natura bij de oprichting van voormelde naamloze vennootschap "Begijnenstraat", en dit blijkens de oprichtingsakte verleden voor genoemde notaris Arnout Schotsmans op 9 augustus 1998, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 22 september daarna, boek 14.006 nummer 6.

Vervolgens verkocht genoemde mevrouw Polenus Ivonne Arlette Ghislaine de resterende zevenduizend negenhonderd tweeëntwintig/tienduizendsten (7.922/10.000sten) aan de vennootschap "Begijnenstraat", bij akte verleden voor genoemde notaris Arnout Schotsmans op 30 september 1999, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 29 oktober daarna, boek 14.045 nummer 10.

WORDEN UITDRUKKELIJK **UITGESLOTEN** UIT ONDERHAVIGE BASISAKTE:
▫ Een geklasseerd eigendom "Hooghuys", op en met grond, Drabstraat 10 kadastraal gekend of het geweest zijnde wijk E deel van nummer 489/K, groot volgens meting 2 are 92 centiare.
▫ Het gebouw "Lorettenklooster" met de grond zich bevindend onder dit gebouw,kadastraal gekend wijk E nummer 489/L/deel met een oppervlakte bij restant van duizend honderdvijftig (1.150 m²).
Bodemdecreet
A. De grondeigenaars verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
▫ Het bodemattest betreffende het kadastraal perceel nummer 489/K werd afgeleverd door OVAM op 11 september 2008.
De inhoud van dit bodemattest luidt:
"*De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.*
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
Opmerkingen
1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2.Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet".
▫ Het bodemattest betreffende het kadastraal perceel nummer 489/L werd afgeleverd door OVAM op 14 januari 2010.
De inhoud van dit bodemattest luidt:
"*De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.*
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
Opmerkingen
1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2.Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling:

www.overdracht.ovam.be.
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet".
2. De instrumenterende notaris bevestigt:
- dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.
De notaris wijst de partijen er echter op dat:
- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.
Ruimtelijke ordening
Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris:
1. dat de Stad Mechelen, waar voorschreven goederen gelegen zijn, nog niet over een plannen- en vergunningenregister beschikt.
2. dat uit de stedenbouwkundige inlichtingen van de Stad Mechelen blijkt dat het eigendom gelegen is volgens het gewestplan "Mechelen" goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van vijf augustus negentienhonderd zesenzeventig, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
3. dat de volgende stedenbouwkundige vergunning werden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen:
. voor de op te richten constructies: stedenbouwkundige vergunning de dato 7 december 2007 onder dossiernummer 2007/0464.
. voor de restauratie "het Sweert" en functiewijziging van school naar woongelegenheden: - stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van school naar 2 woongelegenheden de dato 7 december 2007 onder dossiernummer (2007/0553), - brief van 18 september 2009 waarbij het college van burgemeester en schepenen zijn akkoord heeft verleend voor de wijziging van het aantal woongelegenheden in het gebouw 't Sweert van 2 naar 3.
. voor de aanleg van het binnengebied: stedenbouwkundige vergunning de dato 8 augustus 2008 onder dossiernummer 2007/0945.
. een wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen op 27 november 2009 onder dossiernummer 2009/0845 met betrekking tot de ondergrondse parkeergarage.
. Een wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen op 30 december 2009 onder dossiernummer 2009/0908 tot wijziging van het aantal woongelegenheden en verbouwing van de

kantoorruimte m.b.t. het gebouw aan de Drabstraat, in deze akte genoemd "Lorette".
Een uittreksel uit deze stedenbouwkundige vergunningen wordt hierna onder de rubriek "Bouwtoelating" vermeld.
4. dat voor de goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 146 of 149 tot en met 151.
5. dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.
6. dat de goederen niet gelegen zijn in een verkaveling.
7. de instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan zij verklaren een kopie ontvangen te hebben.
8. de instrumenterende notaris verklaart, op basis van de raadpleging van het geoloket, dat de betrokken goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming.

I Verzaking aan het recht van natrekking - VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL - Toelating tot bouwen

De grondeigenaars verklaren een recht van opstal conform de bepalingen van de Wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig op het recht van opstal, te verlenen ten voordele van de NV Bouwbedrijf Van Poppel, die aanvaardt.
b) Voormeld opstalrecht wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- De grondeigenaars verlenen toelating aan de NV Bouwbedrijf Van Poppel om op kosten van laatstgenoemde :
  . in de ondergrond van voorschreven onroerende goederen een ondergrondse parkeergarage in te richten volgens het goedgekeurd bouwplan nummer 1;
  . op en in de grond van voorschreven onroerende goederen de blokken B en D op te richten volgens de goedgekeurde bouwplannen;
- Wijziging aan de plannen kan door de uitvoerder worden aangebracht in functie van fundamentele technische vereisten, mits hierover voorafgaande toestemming wordt gegeven door de grondeigenaars.
- De technische, financiële en commerciële verantwoordelijkheid voor het bouwproject wordt uitsluitend gedragen door de opstalhouder. Wegens de verzaking aan het recht van natrekking met betrekking tot de bestaande constructies en de op te richten constructies, worden door de grondeigenaars uitsluitend onverdeelde aandelen in de grond overgedragen en zal het verhaalrecht wegens eventuele constructiefouten of gebreken van de gebouwen overeenkomstig de wet slechts kunnen uitgeoefend worden tegen de aannemer en de architect.
- De opstalhouder verbindt zich ertoe geen privatieve delen van de constructies te verkopen zonder zijn kopers te

verplichten tegelijk de eraan verbonden aandelen in de grond aan te kopen van de grondeigenaars. Bij verkoop van een kavel zal de prijs van het grondaandeel rechtstreeks door de kopers aan de grondeigenaars betaald worden. Bij overdracht van een privatieve kavel zal tegelijkertijd met de overdracht van het bijhorende aandeel in de gemeenschappelijke bebouwde gedeelten en in het opstalrecht, ook door de grondeigenaars het overeenstemmende aandeel in de grond overgedragen worden. Daardoor zal het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten automatisch een overeenstemmend aandeel in de grond omvatten en vervalt het opstalrecht door vermenging.

- Alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op de op te richten constructies worden gedragen door de opstalhouder.
- Het opstalrecht wordt verleend tot en met 31 december 2013, behoudens vroegere beëindiging door vermenging zoals hierboven vermeld.
- De aankoopverbintenissen van partijen tegen een bepaalde prijs bij het verstrijken van voormelde termijn worden vastgesteld bij twee onderhandse overeenkomsten wat betreft de ondergrondse constructies enerzijds en de bovengrondse constructies anderzijds.
  De effectieve overdracht zal notarieel worden vastgesteld binnen de vier maanden na het verstrijken van voormelde termijn.
- Partijen in deze verklaren dat ingeval van faillissement van de opstalhouder een conventioneel einde wordt gesteld aan onderhavige overeenkomst, zonder dat enige vergoeding vanwege de grondeigenaars verschuldigd zou zijn aan de failliete massa inzake het verkrijgen van de alsdan in oprichting zijnde of nog op te richten gebouwen, of verbouwingen.
- De opstalhouder mag noch de gebouwen welke door hem zullen worden opgericht of verbouwd, noch het bij deze toegekende recht hypothekeren, zonder de voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke machtiging van de grondeigenaars.

- VERKLARING PRO FISCO: uitsluitend voor het heffen van de registratierechten wordt de waarde van de vergoeding voor bovenstaande opstalovereenkomst gewaardeerd op HONDERD EURO (100,00-EUR).

II OPRICHTING ONROEREND COMPLEX

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten verklaard dat op de hierboven beschreven grond een onroerend complex wordt opgericht omvattende twee appartementsgebouwen, drie woningen, twee binnenkoeren en een ondergrondse parkeergarage.

Algemene bouwtoelating

Het complex wordt opgericht volgens de plannen opgemaakt door

architecten David Driesen en Tom Verschueren, kantoorhoudende te 2800 Mechelen, Schuttersvest 26. De plannen van de binnenkoeren zijn opgemaakt door architect Jan Bleys van het Studiebureau Ars Horti, kantoorhoudende te 2840 Reet, 's Herenbaan 26 A.

▪ De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van twee appartementsgebouwen en de ondergrondse parkeergarage werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen op 7 december 2007 onder dossiernummer 2007/0464.

Deze stedenbouwkundige vergunning vermeldt uitdrukkelijk wat volgt:

" Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van 7 december 2007 het volgende:
Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:
1. Het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van de werkzaamheden of handelingen; (zie bijgaand formulier)
2. De volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven:
. Het ontwerp moet strikt voldoen aan de bepalingen van het KB van het koninklijk besluit van 09/05/1977 genomen in uitvoering van de wet van 17/07/1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek.
3. De volgende specifieke voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepen na te leven:
- er dient een staal van het nieuwe metselwerk ter goedkeuring te worden voorgelegd.
- inachtneming van het advies van de stedelijke brandweer.
- inachtneming van het advies van de stedelijke dienst monumentenzorg.
- inachtneming van het advies van de stedelijke dienst archeologie.
4. De volgende algemene voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepen na te leven:
- alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- de werken dienen zo uitgevoerd dat geen sporen van de verbouwing zichtbaar blijven in de gevels.
- de groenaanlegwerken dienen te worden uitgevoerd aansluitend op de bouwwerken in overeenstemming met de voorgestelde plannen voor de binnenkoer.
- de wettelijke bepalingen inzake het nemen van zichten en lichten bij de aanpalende eigendommen zullen worden in acht genomen.
- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijke afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling

van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelven van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. De gemeentelijke reglementering wordt aangevuld met het voorlopige zoneringsplan, voorontwerp versie september 2007. Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in bijgaande nota 'Wegwijzer bij het bouwen en verbouwen' – schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor zuiveringszone A – in acht worden genomen.
De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot de eventueel in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aangegeven termijn in stand blijven.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn (vb. milieuvergunning, socio-economische vergunning,…).
Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht."

▪ De stedenbouwkundige vergunning voor de restauratie van het gebouw 'het Sweert' met functiewijziging werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen op 7 december 2007 onder dossiernummer 2007/0553.
Deze stedenbouwkundige vergunning vermeldt uitdrukkelijk wat volgt:
" Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van 7 december 2007 het volgende:
Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:
1. Het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van de werkzaamheden of handelingen; (zie bijgaand formulier)
2. De volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven:
. Gunstig op voorwaarde dat de voorwaarden, opgenomen in het advies van 05/10/2007 van het college van burgemeester en schepenen nageleefd worden.
3. De volgende specifieke voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepen na te leven:
- inachtneming van het advies van de stedelijke dienst monumentenzorg.
- inachtneming van het advies van de stedelijke dienst archeologie.

- alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- de werken dienen zo uitgevoerd dat geen sporen van de verbouwing zichtbaar blijven in de gevels.
- de groenaanlegwerken dienen te worden uitgevoerd aansluitend op de bouwwerken in overeenstemming met de voorgestelde plannen voor het binnengebied.
- de wettelijke bepalingen inzake het nemen van zichten en lichten bij de aanpalende eigendommen zullen worden in acht genomen.
- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijke afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelven van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. De gemeentelijke reglementering wordt aangevuld met het voorlopige zoneringsplan, voorontwerp versie september 2007. Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in bijgaande nota 'Wegwijzer bij het bouwen en verbouwen' – schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor zuiveringszone A – in acht worden genomen.
De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot de eventueel in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aangegeven termijn in stand blijven.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn (vb. milieuvergunning, socio-economische vergunning,…).
Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht."

▪ De stedenbouwkundige vergunning voor de binnenkoeren werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen op 8 augustus 2008 onder dossiernummer 2007/0945.
Deze stedenbouwkundige vergunning vermeldt uitdrukkelijk wat volgt:
" Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van 8 augustus 2008 het volgende:
Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:
1. Het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de

aanvatting van de werkzaamheden of handelingen; (zie bijgaand formulier)
2. De volgende specifieke voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepenen na te leven:
. Inachtneming van het advies van 29 januari 2008 van het departement stedelijke ontwikkeling / natuur- en groenontwikkeling: "Giftige planten die voor kinderen een ernstig risico inhouden, worden bij voorkeur niet gebruikt. Indien deze toch gebruikt worden, dienen de bewoners hieromtrent geïnformeerd te worden".
3. De volgende algemene voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepenen na te leven:
. Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
. Wanneer de uitgraving meer dan 250 m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250 m³ bedraagt en indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be of 015/28.42.84.
- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijke afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelven van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. De gemeentelijke reglementering wordt aangevuld met het voorlopige zoneringsplan, voorontwerp versie september 2007. Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in bijgaande nota 'Wegwijzer bij het bouwen en verbouwen' – schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor zuiveringszone A – in acht worden genomen.
De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot de eventueel in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aangegeven termijn in stand blijven.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn (vb. milieuvergunning, socio-economische vergunning,…).
▪ Een wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen op 27 november 2009 onder dossiernummer 2009/0845 met betrekking tot de ondergrondse parkeergarage.
Deze stedenbouwkundige vergunning vermeldt uitdrukkelijk wat volgt:
" Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in

de zitting van 27 november 2009 het volgende:
Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:
1. Het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van de werkzaamheden of handelingen; (zie bijgaand formulier)
2. De volgende specifieke voorwaarden na te leven:
.Naleven van de voorwaarden in het advies (04 november 2009) van de dienst monumentenzorg.
. Deze dienst nauw betrekken bij de restauratie- en heropbouwwerken.
. Naleven van de voorwaarden in het advies (10 november 2009) van RO Antwerpen – Onroerend erfgoed.
. Naleven van de voorwaarden in het advies (25 oktober 2009)van brandweer Mechelen.
. Naleven van de voorwaarden in het advies (26 oktober 2009) van DEPCZ/archeologie.
3. De volgende algemene voorwaarden na te leven:
. Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
. Wanneer de uitgraving meer dan 250 m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250 m³ bedraagt en indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be of 015/28.42.84.
- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijke afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelven van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. De gemeentelijke reglementering wordt aangevuld met het definitief goedgekeurd zoneringsplan van 7 juli 2008. Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden in acht worden genomen vermeld in bijgaande nota 'Wegwijzer bij het bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater.
De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot de eventueel in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aangegeven termijn in stand blijven.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen,

indien deze nodig zouden zijn (vb. milieuvergunning, socio-economische vergunning,…).
Bijkomende opmerkingen in acht te nemen:

- *Vóór de aanvang van de werken dient een plaatsbeschrijving (eventueel vergezeld van foto's) van het openbaar domein, palend aan het eigendom, overgemaakt te worden aan het Wegenbureau van de Stad Mechelen – Departement Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Openbaar Domein, Befferstraat 25 (2de verdieping) te Mechelen (015/29.75.16). Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein geen gebreken vertoont. Het Wegenbureau dient eveneens in kennis gesteld te worden van de beëindiging van de werken.*
- *De werken die stof of afval op de omringende eigendommen of op de openbare weg kunnen verspreiden mogen slechts aangevat worden na het aanbrengen van ondoordringbare schermen (art. 28 van de Algemene Bestuurlijke Politieverordening van de stad Mechelen van 1 juni 2006).*
- *Bij verzoek tot aansluiting op het waterleidingsnet een eventuele tussenkomst te betalen in de aanleg van het net, overeenkomstig de geldende reglementering (zie "Algemene Inlichtingen" in bijlage).*
- *De wettelijke voorwaarden i.v.m. lozing van afvalwaters en aansluiting van de riolering in acht te nemen (zie "Algemene Inlichtingen" in bijlage).*
- *De geldende reglementering van Iverlek in acht te nemen: "Deze bouwvergunning wordt slechts uitvoerbaar indien de bouwheer voldoet aan de voorwaarden van het Algemeen Reglement voor de voeding en de aanleg van het elektriciteits-, gas- en teledistributienet, inbegrepen het ter beschikking stellen van grond of lokaal voor de kabine, cfr. Art.5 van bijlage V van de statuten van Iverlek."*
  N.B.: van toepassing in volgende gevallen: gebouwen bevattende meer dan twee woongelegenheden, gebouwen bevattende twee woongelegenheden en bijkomende winkel- bureel of bedrijfsruimte, gebouwen bevattende meer dan twee studentenkamers of woonkamers, groepswoningbouw, industriële complexen waarbij het de bedoeling is meer dan één bedrijf te huisvesten. (zie tevens "Algemene Inlichtingen" in bijlage).
- *Ingeval de toelating betrekking heeft op de bouw van appartementen: het huisnummer op elke inkomdeur tot het appartement, alsook op elke brievenbus, aan te brengen. (zie juiste huisnummer vermeld op plan en bijhorende briefjes "Bewijs van huisnummer").*

▪ Een wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen op 30 december 2009 onder dossiernummer 2009/0908 tot wijziging van het aantal woongelegenheden en verbouwing van de

kantoorruimte m.b.t. het gebouw aan de Drabstraat, in deze akte genoemd "Lorette".
Deze stedenbouwkundige vergunning vermeldt uitdrukkelijk wat volgt:
" Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van 30 december 2009 het volgende:
Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:
1. Het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van de werkzaamheden of handelingen; (zie bijgaand formulier)
2. De volgende voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepen na te leven:
Specifieke:
. De gevelopening in de achtergevel bij het inpandig terras van de kleine woongelegenheid dient volgens het grondplan uitgevoerd te worden.
. Het advies van de stedelijke brandweer van 11 november 2009 dient te worden nageleefd.
Algemene: De werken dienen zo uitgevoerd dat geen sporen van de verbouwing zichtbaar blijven in de gevels.
. Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
De werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, mogen niet langer dan tot de eventueel in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aangegeven termijn in stand blijven.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn (vb. milieuvergunning, socio-economische vergunning,…).
Bijkomende opmerkingen in acht te nemen:

- *Vóór de aanvang van de werken dient een plaatsbeschrijving (eventueel vergezeld van foto's) van het openbaar domein, palend aan het eigendom, overgemaakt te worden aan het Wegenbureau van de Stad Mechelen – Departement Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Openbaar Domein, Befferstraat 25 (2de verdieping) te Mechelen (015/29.75.16). Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein geen gebreken vertoont. Het Wegenbureau dient eveneens in kennis gesteld te worden van de beëindiging van de werken.*
- *De werken die stof of afval op de omringende eigendommen of op de openbare weg kunnen verspreiden mogen slechts aangevat worden na het aanbrengen van ondoordringbare schermen (art. 28 van de Algemene Bestuurlijke Politieverordening van de stad Mechelen van 1 juni 2006).*

- *Bij verzoek tot aansluiting op het waterleidingsnet een eventuele tussenkomst te betalen in de aanleg van het net, overeenkomstig de geldende reglementering (zie "Algemene Inlichtingen" in bijlage).*
- *De wettelijke voorwaarden i.v.m. lozing van afvalwaters en aansluiting van de riolering in acht te nemen (zie "Algemene Inlichtingen" in bijlage).*
- *De geldende reglementering van Iverlek in acht te nemen: "Deze bouwvergunning wordt slechts uitvoerbaar indien de bouwheer voldoet aan de voorwaarden van het Algemeen Reglement voor de voeding en de aanleg van het elektriciteits-, gas- en teledistributienet, inbegrepen het ter beschikking stellen van grond of lokaal voor de kabine, cfr. Art.5 van bijlage V van de statuten van Iverlek."*
  N.B.: van toepassing in volgende gevallen: gebouwen bevattende meer dan twee woongelegenheden, gebouwen bevattende twee woongelegenheden en bijkomende winkel- bureel of bedrijfsruimte, gebouwen bevattende meer dan twee studentenkamers of woonkamers, groepswoningbouw, industriële complexen waarbij het de bedoeling is meer dan één bedrijf te huisvesten. (zie tevens "Algemene Inlichtingen" in bijlage).
- *Ingeval de toelating betrekking heeft op de bouw van appartementen: het huisnummer op elke inkomdeur tot het appartement, alsook op elke brievenbus, aan te brengen. (zie juiste huisnummer vermeld op plan en bijhorende briefjes "Bewijs van huisnummer").*

Van dit complex zullen verschillende kavels deel uitmaken die telkens zullen bestaan uit een eigendomsrecht op privatieve en gemeenschappelijke delen. Om dit alles juridisch te realiseren worden de grond en de gebouwen onderworpen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, zoals geregeld in artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.
Zij verklaren bijgevolg de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het complex vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.
De beschikkingen en erfdienstbaarheden die eruit kunnen voortvloeien worden als reëel statuut, solidair en ondeelbaar opgelegd aan alle mede-eigenaars of titularissen van reële rechten, zowel tegenwoordige als toekomstige.
Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking tegenover derden van zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

_____

♦♦♦ STATUTEN ♦♦♦

De comparanten verklaren aan ondergetekende notaris bij onderhavige authentieke akte over te gaan tot het vaststellen,

overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek, van de **STATUTEN** van het onroerend complex.
Deze statuten bestaan enerzijds uit de BASISAKTE en anderzijds uit het REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door de comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "Gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "Gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.
Voor de tegenstelbaarheid van de statuten, alsook van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende wettelijke bepalingen (art. 577-10 BW).

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het onroerend complex op het bevoegd hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van minstens één kavel.
De vereniging draagt vanaf dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van het onroerend complex SITE MELAAN", met zetel in het onroerend complex.
De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen, nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het onroerend complex.
Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.
Voor wat betreft de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (art. 577-12 en 577-13 B.W.)
De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.
Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover ingelicht te hebben die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het complex zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortspruitend uit de titels van eigendom van comparanten en hun rechtsvoorgangers.
De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en plichten die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen

gelden, en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op hun eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet-verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten, zoals onder meer gemene aflopen en leidingen van elke aard, en alle erfdienstbaarheden lastens privatieven welke zouden blijken uit de bouwplannen en hun uitvoering.

BIJZONDERE ERFDIENSTBAARHEDEN

Erfdienstbaarheden uit vroegere titels

In de voormelde eigendomstitels van de comparanten (de dato 27 april 1998, 30 september 1999) staat uitdrukkelijk vermeld hetgeen volgt:

"Ten laste van het bij deze verkochte onroerend goed, aangeduid op het aan deze akte aangehecht plan onder deel 1 op de grens met deel 2 wordt in het voordeel van de percelen aangeduid onder deel 3 en 4; en wederkerig in voordeel van deel 1 en ten laste van deel 4 een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang voor voetgangers gevestigd met als bedoeling een doorgang te creëren voor voetgangers tussen de Drabstraat en de Begijnenstraat, dit alles op voorwaarde dat er een commercieel onroerend project op de gelijkvloerse verdieping van de delen 1, 3 en 4 zal mogen opgericht worden."

De toekomstige verkrijgers van een kavel worden zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de huidige eigenaars, voor zover van toepassing.

Vestiging van erfdienstbaarheden.

▪ Door de comparanten in deze wordt een recht van doorgang gevestigd **in het voordeel van alle gebouwen rond de binnenkoeren:**

- enerzijds in het voordeel van de bewoners/eigenaars/bezoekers van het gebouw aan de Begijnenstraat voor personen, te voet of met de fiets over de aangelegde paden van de binnenkoeren richting Melaan en Vismarkt.
- anderzijds in het voordeel van de bewoners/ eigenaars/bezoekers van de gebouwen aan de Drabstraat, waaronder het gebouw "Hooghuys" voor personen, te voet of met de fiets over de aangelegde paden van de binnenkoer richting Melaan en via een gang naar de Vismarkt.

De eigenaars/bewoners die van het recht van doorgang wensen gebruik te maken, zullen elk mogen beschikken over een zender/sleutel voor de toegangspoort naar de Vismarkt en/of de toegangspoort naar de Drabstraat aan het gebouw "Melano" (BLOK B).

Deze zender/sleutel kunnen zij, tegen betaling, verkrijgen bij de Syndicus.

De eigenaars/bewoners die beschikken over een zender/sleutel van een bepaalde toegangspoort tot binnenkoer zullen jaarlijks bijdragen in volgende kosten:

- onderhoudskosten en elektriciteitskosten voor de verlichting van de doorgang.
- onderhoudskosten en elektriciteitskosten voor het gebruik van de automatische toegangspoort.
- kosten voor herstelling of vervanging van de automatische toegangspoort.

▪ Door de comparanten in deze worden volgende erfdienstbaarheden gevestigd **in voordeel van het gebouw "HOOGHUYS"** met huisnummer 10 aan de Drabstraat dat uitgesloten werd uit de mede-eigendom voorwerp van onderhavige basisakte.
Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd **lastens** het deel van de binnenkoer, genaamd "binnenkoer Melano" gelegen tussen het gebouw "Hooghuys" en het gebouw "Melano", zoals aangeduid in gele fluo op het plan met referte 194.07 Hooghuys 22-4-2008, waarvan het origineel gehecht is aan de verkoopakte van het gebouw "Hooghuys" de dato 22 april 2008.
Het gaat om de volgende erfdienstbaarheden:
RECHT VAN DOORGANG
▫ Een recht van doorgang van en naar de Drabstraat is toegestaan in het voordeel van het gebouw "Hooghuys":

- zodat personen komende van en gaande naar dit gebouw, zich kunnen begeven, te voet of met de fiets, op de aangelegde paden van en naar de Drabstraat;
- teneinde het mogelijk te maken onderhoud, herstellingen, en alle nodige werken en leveringen aan of dienstig voor het gebouw "Hooghuys" uit te voeren op de meest gemakkelijke en economische manier;
- voor alle verkeer die de brandweer vereist in het kader van de brandveiligheid.

Voor de onkosten verbonden aan het gebruik van dit recht van doorgang [elektriciteitsverbruik en verlichting (dit verbruik zal worden gemeten aan de hand van een tussenteller), onderhoud, herstellingen, onkosten toegangspoort] over de vermelde binnenkoer Melano is een vergoeding verschuldigd aan de vereniging van mede-eigenaars van het onroerend complex "Site Melaan" , waarbij vijftig procent (50 %) ten laste wordt gelegd van de eigenaars van het gebouw "Hooghuys" en vijftig procent (50 %) ten laste wordt gelegd van de eigenaars van een kavel in het gebouw "Melano". De beslissingen hierover zullen worden genomen in een vergadering tussen de eigenaars van het gebouw "Hooghuys" en van het gebouw "Melano".
▫ Een recht om in de doorgang van en naar de Drabstraat naamborden en brievenbussen aan te brengen voor de kantoren en woningen die zich in 't Hooghuys zullen bevinden; deze borden en brievenbussen zullen aangepast worden aan de stijl van het gebouw.
▫ Een recht van doorgang van de aflopen en het rioleringsstelsel, waaronder de afvoerleiding naar de septische put van het gebouw "Hooghuys", zoals aangeduid op het

rioleringsplan van het project "Melano" en van eventuele leidingen en kanalisaties voor nutsvoorzieningen dienstig voor het gebouw "Hooghuys".
RECHT VAN LICHT- EN LUCHTSCHEPPING – EXCLUSIEF GEBRUIKSRECHT
▫ Alle huidige bestaande zichten, lichten en toegangen op de binnenkoer mogen behouden blijven.
▫ Er wordt een uitsluitend genot- en gebruiksrecht toegekend aan de eigenaars van het gebouw "Hooghuys" op het deel van de "binnenkoer Melano" zoals aangeduid in roze fluo en aan de eigenaars van het gebouw "Melano" op het deel van de "binnenkoer Melano" zoals aangeduid in oranje fluo op het vermeld plan met referte 194.07 Hooghuys 22-4-2008, onder last om er alle kosten en lasten van te dragen.
▪ Door de comparanten in deze worden volgende erfdienstbaarheden gevestigd **in voordeel van het gebouw "LORETTENKLOOSTER"** met huisnummer 50 aan de Begijnenstraat dat uitgesloten werd uit de mede-eigendom voorwerp van onderhavige basisakte.
Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd **lastens** het deel van de binnenkoer gelegen tussen de gebouwen aan de Drabstraat en het gebouw aan de Begijnenstraat 50, genaamd "binnenkoer Lorette" zoals aangeduid op het grondplan "Ars Horti 2.0".
Tegenover nagemelde rechten op deze binnenkoer staat dat de kosten en lasten verbonden aan deze binnenkoer zullen ten laste worden gelegd van de eigenaars van een privatieve kavel in het gebouw "Lorettenklooster", gezamenlijk ten belope van vijftig procent (50 %), van de eigenaars van een kavel in het gebouw "het Sweert" gezamenlijk ten belope van eenentwintig procent(21 %) en van de eigenaars van een kavel in het gebouw "Lorette" gezamenlijk ten belope van negenentwintig procent (29 %).
Het gaat onder meer over volgende kosten en lasten waarvoor de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars van het onroerend complex Site Melaan een vergoeding mag vragen:

- kosten van onderhoud, herstelling, verbetering of vernieuwing van deze binnenkoer met relief, beplantingen, verhardingen, afwateringsvoorziening, constructies, verlichtingsarmaturen, zoals aangeduid op het grondplan "Ars Horti 2.0" ;
- verbruikskosten van elektriciteit alsook de herstelling, verbetering of vernieuwing van de leidingen voorzover deze enkel dienen voor deze binnenkoer;
- vergoedingen van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars van het onroerend complex Site Melaan betreffende voorgaande punten.

%De agendering en beslissingen hierover zullen worden genomen in een vergadering tussen de eigenaars van het gebouw "Lorettenklooster", het gebouw "het Sweert" en het gebouw "Lorette", die op initiatief van elke syndicus van een vereniging van mede-eigenaars kan worden georganiseerd.
Het gaat om de volgende erfdienstbaarheden:

RECHT VAN OVERGANG/GEDEELD GEBRUIK

▫ Een recht van overgang over deze binnenkoer en gebruik van deze binnenkoer overeenkomstig de toepasselijke gemeenschappelijke reglementen is toegestaan in het voordeel van het gebouw "Lorettenklooster":

- zodat personen komende van en gaande naar dit gebouw, zich kunnen begeven, te voet of met de fiets, op de aangelegde paden van en naar de Drabstraat, en van en naar de Vismarkt;
- teneinde toegang te verlenen tot deze binnenkoer voor de eigenaars en bewoners van de privatieve kavels van gebouw "Lorettenklooster" en hun gasten.
- teneinde het mogelijk te maken onderhoud, herstellingen, en alle nodige werken en leveringen aan of dienstig voor het gebouw "Lorettenklooster" uit te voeren op de meest gemakkelijke en economische manier;
- voor alle verkeer die de brandweer vereist in het kader van de brandveiligheid.

RECHT VAN LICHT- EN LUCHTSCHEPPING – EXCLUSIEF GEBRUIKSRECHT

▫ Alle zichten, lichten en toegangen (zowel de bestaande als de vergunde) vanuit het gebouw "Lorettenklooster" op de binnenkoer mogen behouden blijven.

Dit geldt onder meer voor het bordes met trap zich bevindende tussen het hoofdgebouw en de vleugel van het Lorettenklooster, zoals aangeduid op het aangehecht opmetingsplan, dit bordes staat op grond van het onroerend complex Site Melaan.

De binnenkoer is dus belast met een eeuwigdurende erfdienstbaarheid in voordeel van de "Residentie Lorettenklooster" wat betreft de trap van de inkomhal zijde binnenkoer en wat betreft de overhangende balkons (vroegere kapel "Residentie Lorettenklooster") met trap naar de binnenkoer.

▫ Er wordt een uitsluitend genot- en gebruiksrecht toegekend aan de eigenaars van het gebouw "Lorettenklooster" op de delen van de binnenkoer op het grondplan "Ars Horti 2.0." (informatief plan), tot aan de grens van de groenvoorziening met een minimum-diepte van drie meter te rekenen vanuit de achtergevel Lorettenklooster, onder last om er alle kosten en lasten van te dragen. De opsplitsing van dit genot- en gebruiksrecht en de verbinding van exclusieve genot- en gebruiksrechten in deze zones aan privatieve kavels van het gebouw "Lorettenklooster" zal worden geregeld in de basisakte van dit gebouw.

▫ RECHT VAN DOORGANG

Een recht van doorgang van leidingen van welke aard ook (water, gas, elektriciteit, riolering, verluchtingspijpen, ventilatiesysteem…), en afvoerbuizen van regenwater, dienstig voor het gebouw "Lorettenklooster" in functie van de technische

haalbaarheid.
Aanvaarding
NV Begijnenstraat, optredend zo voor zichzelf als in haar hoedanigheid van gevolmachtigde namens de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Lorettenklooster, aanvaardt hierbij uitdrukkelijk de vestiging van hogergemelde erfdienstbaarheden en de daaraan verbonden lasten.

▪ **Erfdienstbaarheid in verband met hoogspanningscabine**

De burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap "IVERLEK", zal in het daarvoor voorzien lokaal in de ondergrondse verdieping van het onroerend complex een hoogspanningscabine oprichten.
De oprichting van de cabine zal toelaten de elektrische installaties van de mede-eigenaars aan te sluiten voor levering van elektrische energie in middelspanning of in lage spanning.
Wanneer de binnenkant van het lokaal door de comparanten wordt verkocht aan Iverlek (waarbij de verkoopopbrengst toekomt aan nv Hooghuys)worden aan dit lokaal geen aandelen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend complex "Site Melaan" toegewezen en wordt er bedongen dat Iverlek geen enkele last te dragen heeft van onderhoud en herstelling van de gemeenschappelijke delen van de residentie, waaronder begrepen de toegangen leidend naar het verkochte lokaal, tenzij deze vervuiling of schade te wijten zou zijn aan werken uitgevoerd door Iverlek of aan het gebruik van het toegangsrecht door haar personeel of aangestelden. Iverlek zal ook geen enkele zeggenschap hebben in de algemene vergadering der mede-eigenaars, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en de herstellingen van de mede-eigendom. Het onderhoud en de herstelling van de binnenruimte van voormeld lokaal zijn lastens Iverlek. De kosten van onderhoud en herstelling betreffende de buitenzijde van het lokaal, alsmede van de toegangsdeur tot het lokaal, vallen ten laste van de mede-eigenaars van het onroerend complex, behoudens voormelde uitzondering.
Te allen tijde zullen de mede-eigenaars vrije toegang dienen te verschaffen aan de gemelde maatschappij of haar rechtsopvolgers teneinde de levering van haar diensten niet in de weg te staan.
Derhalve zal haar toegang verschaft worden met het oog op de goede werking van deze installaties, alsmede met het oog op onderhoud, verbouwingen, aanpassingen, controle en dergelijke meer; kortom alles wat nodig zal zijn om de goede werking van deze installaties te kunnen garanderen.

HOOFDSTUK 1
BASISAKTE

♦♦♦♦♦♦

De uitvoerige beschrijving die volgt is een lezing van de plannen, eventueel aangepast aan wijzigingen tijdens en sinds de bouw.

Volgende documenten werden neergelegd onder de minuten van ondergetekende notaris Filip Huygens te Mechelen, op heden, voorafgaand aan deze:

▪ stedenbouwkundige vergunning van 7 december 2007, referte 2007/0464, (Blok A ondergrondse parkeergarage, Blok B gebouw Melano, Blok D gebouw Lorette), met haar bijlagen:

. advies van de stedelijke brandweer;

. advies van de stedelijke dienst monumentenzorg;

. advies van de stedelijke dienst archeologie;

▫ goedgekeurde bouwplannen gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning van 7/12/2007 en genummerd 1 tot en met 8:

1° (nieuwe toestand) nivo –1/0;
2° (nieuwe toestand) nivo 1/2;
3° (nieuwe toestand) nivo 3/dak;
4° (nieuwe toestand) gevels;
5° (nieuwe toestand) doorsnedes;
6° (nieuwe toestand) Melano nivo 0/1/2/3;
7° (nieuwe toestand) Drabstraat nivo 0/1;
8° (nieuwe toestand) Drabstraat nivo 2/3.

▪ stedenbouwkundige vergunning van 7 december 2007 referte 2007/0553 (gebouw het Sweert).

▫ goedgekeurde bouwplannen gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning van 7/12/2007 (gebouw het Sweert) en genummerd 1 en 2:

1° (bestaande toestand) gelijkvloers – verdieping – dakverdieping – voorgevel-achtergevel;
2° (nieuwe toestand) gelijkvloers – verdieping – dakverdieping – voorgevel-achtergevel- doorsnede;

▪ stedenbouwkundige vergunning van 8 augustus 2008, referte 2007/0945, (binnenkoeren);

▫ goedgekeurde grondplannen "Ars Horti" genummerd 2.0 en 3.0 gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning van 8 augustus 2008.

▫ plan met referte 194.07 Hooghuys 22-4-2008, van de Binnenkoer Melano tussen gebouw "Hooghuys" en gebouw "Melano" waarvan het origineel gehecht is aan de verkoopakte van het gebouw "Hooghuys" de dato 22 april 2008.

▪ wijzigende stedenbouwkundige van 27 november 2009, referte 2009/0845 (ondergrondse parkeergarage).

▫ goedgekeurde bouwplannen gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning van 27/11/2009 en genummerd 01 en 02.

▫ plan met aanduiding van het lokaal voor de elektriciteitscabine.

▪ wijzigende stedenbouwkundige vergunning van 30 december 2009 referte 2009/0908 (gebouw Lorette) met brandweervoorschriften in bijlage.

▫ goedgekeurde bouwplannen gehecht aan de stedenbouwkundige vergunning van 30/12/2009 en genummerd 1 en 2.

In geval van tegenstrijdigheid van de teksten met de plannen wordt voorrang gegeven aan de inhoud van huidige akte.

Afdeling I - Beschrijving van het onroerend complex

Het onroerend complex " Site Melaan" is gelegen, te Mechelen, Drabstraat 8-10, gekadastreerd eerste afdeling, wijk E, nummer 489/K/deel en nummer 489/L/deel, met een oppervlakte van vijftien are negenennegentig centiare.

Afdeling II – Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten

Het onroerend complex, voorwerp van deze akte, bestaat enerzijds uit gemene delen welke in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan al de mede-eigenaars van het onroerend complex en anderzijds uit privatieve delen welke de uitsluitende eigendom zijn van één eigenaar.

De gemene delen worden verdeeld in fracties die, door de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elk appartement, handelsruimte/kantoorruimte, autostaanplaats met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, en dat ze vanaf heden afzonderlijk met zakelijke rechten kunnen bezwaard worden.

Beschrijving van de gemene delen

Artikel 1 - Omschrijving begrip aandelen

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

Artikel 2 - Gemeenschappelijke delen van het onroerend complex

Er worden twee soorten gemeenschappelijke delen beschreven:

a) de algemene gemeenschappelijke delen: dit betreft gemeenschappelijke delen die ten dienste staan van alle privatieven en dus het geheel onroerend complex aanbelangen;
b) de bijzondere gemeenschappelijke delen: dit betreft gemeenschappelijke delen die enkel ten dienste staan van en dus betrekking hebben op privatieve kavels deel uitmakend van een bepaald gebouw of nog bepaalde elementen die gemeenschappelijk zijn aan twee of meerdere gebouwen.

Artikel 3 - Algemene gemeenschappelijke delen

Dit zijn gemeenschappelijke delen die dienstig zijn voor het gehele complex.

Volgende delen zijn ondermeer algemene gemeenschappelijke delen voor ALLE BLOKKEN, waartoe de respectievelijke privatieve kavels behoren, in zoverre hierna gemelde delen niet slechts dienstig zijn voor één of twee blokken van het onroerend complex in welk geval deze delen dan behoren bij de bijzondere gemeenschappelijke delen van het desbetreffende blok, zoals

hierna vermeld:
. de grond in zijn geheel, zo bebouwd als open ruimte;
. de grondvesten, steunmuren en de gewelven van het onroerend complex;
. gemeenschappelijke installaties zoals afsluitpoorten van de gemene delen, de elektrische installatie en verlichtingsarmaturen van de gemene delen;
. de veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval.
. het lokaal voorzien voor een hoogspanningscabine, voor zover derden-elektriciteitsmaatschappijen geen zakelijke rechten op dit lokaal verkrijgen.
. de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor riolering, water, gas, elektriciteit, tele- en radiodistributie en andere nutsvoorzieningen;
en in het algemeen, alle delen van het onroerend complex die niet uitsluitend dienstig zijn voor privatieve kavels van een bepaald gebouw of voor twee of meerdere gebouwen.

Statuut van de open ruimte / binnenkoeren

Er is enerzijds een binnenkoer gelegen tussen het gebouw "Hooghuys" en het gebouw "Melano" (Blok B van het complex), hierna genoemd "*BINNENKOER MELANO*", en anderzijds een binnenkoer gelegen tussen de gebouwen aan de Drabstraat en het gebouw aan de Begijnenstraat 50, hierna genoemd "*BINNENKOER LORETTE*".
Deze binnenkoeren staan met elkaar in verbinding en vormen een architecturale eenheid.
Beide binnenkoeren maken deel uit van de gemeenschappelijke delen. De Binnenkoer Melano wordt ondergebracht bij de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok B en de Binnenkoer Lorette wordt ondergebracht bij de bijzondere gemeenschappelijke delen van Blok D, zoals hierna beschreven.
De ruimten voor groenvoorziening op deze binnenkoeren dienen beschouwd te worden als siertuin (het plan van de siertuin is niet bindend en louter illustratief)en zijn toegankelijk via de aangelegde paden voor personen komende van en gaande naar de gebouwen die erop uitgeven.
Op de delen van de binnenkoeren zoals aangeduid in gele lijn op het plan "Ars Horti 2.0" (informatief plan), wordt een uitsluitend genot- en gebruiksrecht toegekend aan de eigenaars van privatieve kavels op het gelijkvloers die er op aansluiten, onder de ontbindende voorwaarde van de uitoefening van het recht van genot en gebruik overeenkomstig de toepasselijke gemeenschappelijke reglementen.
▪ De kosten van gebruik/verbruik, onderhoud, herstelling en vervanging verbonden aan Binnenkoer Melano worden gedragen door de eigenaars van privatieve kavels van Blok B, mits financiële bijdrage ten belope van 50 % van die kosten door de eigenaars van het gebouw "Hooghuys" die bijzondere gebruiksrechten hebben op de Binnenkoer Melano krachtens voormelde erfdienstbaarheden.

▪ De kosten van gebruik/verbruik, onderhoud, herstelling en vervanging verbonden aan Binnenkoer Lorette worden gedragen door de eigenaars van privatieve kavels van Blok D gezamenlijk ten belope van 29 % en door de eigenaars van het gebouw "het Sweert" gezamenlijk ten belope van 21 %, mits financiële tussenkomst gezamenlijk ten belope van 50 % van die kosten door de eigenaars van het gebouw "Lorettenklooster", die bijzondere gebruiksrechten hebben op de Binnenkoer Lorette krachtens voormelde erfdienstbaarheden.
Evenwel indien de Binnenkoer Lorette dient opgebroken te worden naar aanleiding van herstellingswerken aan het dak of aan de ondergrondse constructies van de ondergrondse parkeergarage, dan geldt de volgende verdeling van de bijdrage in de kosten:

1) bij gedeeltelijke opbraak zijn de kosten van heraanleg ten laste van de eigenaars van privatieve kavels in Blok A;
2) bij volledige opbraak van Binnenkoer Lorette, omdat ten gevolge van slijtage de volledige vernieuwing van het dak van de ondergrondse parkeergarage zich opdringt, zijn de kosten van heraanleg van Binnenkoer Lorette ten laste van de eigenaars van privatieve kavels in Blok A tot beloop van vijftig procent, en van de eigenaars van privatieve kavels in Blok D (17 %), gebouw "het Sweert" (8 %), gebouw "Lorettenklooster" (34 %), gezamenlijk voor de andere vijftig procent.

Artikel 4 - Bijzondere gemeenschappelijke delen

Dit zijn gemeenschappelijke delen die uitsluitend dienstig zijn voor privatieve kavels van een bepaald gebouw of voor twee of meerdere gebouwen.
De bijzondere gemeenschappelijke delen worden beschreven, zoals hierna vermeld, per gebouw waarvoor zij dienstig zijn.

B. Beschrijving van de privatieve kavels

Artikel 1 - Omschrijving begrip kavels

Een privatieve kavel bestaat uit alle elementen die zich binnen het privatieve gedeelte bevinden en uitsluitend ten dienste staan van hun eigenaars of gebruikers, evenals eventuele bijhorigheden (bijvoorbeeld, de particuliere tellers, de privatieve leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, bel, parlofoon of videofoon, enzovoort)buiten de eigenlijke privé-ruimte die eveneens uitsluitend ten dienste van een privatieve kavel staan. Deze zijn de exclusieve eigendom van één eigenaar.
De hierna beschreven gedeelten van het onroerend complex zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

Artikel 2 - Onderdelen van privatieve kavels

Elke privatieve kavel omvat alle samenstellende delen van elk appartement/commerciële ruimte/kantoor/autostaanplaats zelf, met uitzondering van de delen welke gemeen zijn, en onder meer: de

bevloering en bekleding, de vensters, de toegangsdeuren of poorten tot de privatieve gedeelten zelf en hun bijhorigheden, afwateringssysteem en riolering binnen een privatieve kavel.
Kortom alles wat zich binnen in de privatieve kavels bevindt en tot hun uitsluitend gebruik dient, en bovendien, alles wat zich buiten de privatieve kavels bevindt maar tot hun uitsluitend gebruik dient.

Artikel 3 - Opsomming privatieve kavels

De privatieve kavels worden ondergebracht in blokken, welke gevormd worden op basis van de ligging en de samenhorigheid van de privatieve kavels:

BLOK A : ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

1. Bijzondere gemeenschappelijke delen BLOK A

- de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enz...), voorzover deze enkel dienen voor Blok A;
- de dakdichting, isolatie en uitvullingslaag zich bevindend in de ondergrond van Binnenkoer Lorette;
- het ventilatiesysteem, gemeenschappelijke af- en aanvoerleidingen van water, elektriciteit, voorzover deze enkel dienen voor Blok A;
- de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage;
- poorten en afsluitmechanismen van de in- en uitrit;
- de (manoeuvreer-)ruimten tussen de autostaanplaatsen;
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen van Blok A.

en in het algemeen, alle delen van de ondergrondse parkeergarage die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privatief of welke gemeenschappelijk zijn voor de privatieven van Blok A ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

2. Bijzondere gemeenschappelijke delen tussen BLOK A en BLOK B

- de trapzaal met de trappen die vanuit Blok B vanaf het niveau gelijkvloers naar het niveau van de ondergrondse parkeergarage leiden;
- de doorgangen naar en de deuren die toegang verlenen vanaf Blok B tot de ruimte met autostaanplaatsen.

3. Bijzondere gemeenschappelijke delen tussen BLOK A en BLOK D

- de buitentrappen met trapzaal en deuren die deze trapzaal afsluiten (de trappen die vanaf het niveau gelijkvloers kant binnenkoer leiden naar de ondergrondse parkeergarage en die toegang verlenen tot de ondergrondse parkeergarage);
- de doorgangen naar en de deuren die toegang verlenen vanaf Blok D tot de ruimte met autostaanplaatsen.

4. Privatieve delen

De comparanten verklaren dat er 17 enkele autostaanplaatsen en 7 dubbele autostaanplaatsen zijn :
. zeventien **autostaanplaatsen**, genummerd **S 1, S 2, S 3, S 4, S 5, S 6, S 7, S 18, S 19, S 20, S 23, S 24, S 25, S 26, S 27, S 28, S 29** elk omvattende:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:drie/duizendsten (3/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
. zeven **dubbele autostaanplaatsen**, genummerd **S '8-9, S '14-10', S '15-11', S '16-12', S '17-13', S '21-30', S '22-31',** elk omvattende:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de dubbele autostaanplaats zelf;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

BLOK B: GEBOUW "MELANO": gebouw palend aan Binnenkoer Melano, bestaande uit een handelsruimte/kantoorruimte en drie appartementen.
1. Bijzondere gemeenschappelijke delen BLOK B.
. Binnenkoer Melano met de aanplantingen, verhardingen, afwateringsvoorziening, constructies, automatische poort, verlichtingsarmaturen;
. de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enz...), voorzover deze enkel dienen voor Blok B;
. regenwaterputten, septische put, gemeenschappelijke af- en aanvoerleidingen van water, gas en elektriciteit, de gemeenschappelijke afvoerbuizen (leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen die niet tot gemeenschappelijk gebruik dienend zijn, worden als privatief beschouwd van de privatieve kavel waartoe zij dienen) voorzover deze enkel dienen voor Blok B;
. de buitengevels, het niet privatieve buitenschrijnwerk;
alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen van Blok B;
. de ruwbouw van terrassen, hun borstweringen, leuningen en traliewerk;
. de verluchtingsleidingen en rookkanalen (met uitzondering van deze voor exclusief gebruik zoals dampkap, open haard, ...);
. traphal met trappen, liftschacht met liftcabine, lokaal met schakelkast lift;
. ruimte voor parlofoon en brievenbussen in de wand, de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen;
. vuilnislokaal op het gelijkvloers;
. meterlokaal gas/water, meterlokaal elektriciteit, fietsenberging, op het niveau van de ondergrondse parkeergarage;
. de dakbedekking met de waterafvoerbuizen;

. de gemeenschappelijke ingang, behoudens deze van de handelsruimte/kantoorruimte;
en in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privatief lokaal of welke gemeenschappelijk zijn ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

2. Bijzondere gemeenschappelijke delen tussen BLOK B en BLOK A
Zie hierboven BLOK A

3. Privatieve delen

▫ De **handelsruimte/kantoorruimte** op het **gelijkvloers**, omvattende:

a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* ruimte vooraan met toegangsdeur , gang naar ruimte achteraan, w.c., kitchenette, met eraan verbonden de "berging gelijkvloers" op het ondergrondse niveau;

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
vijftig/duizendsten (50/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
Met eraan verbonden het exclusief genot en gebruik van het deel van de binnenkoer dat er op aansluit.

▫ Het **appartement** op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, vestiaire, w.c., tv/lounge, werkruimte, eetruimte, inpandig terras, zitruimte, keuken, ontbijthoek, berging, nachthal, cv-lokaal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, wasruimte/douche, berging, met eraan verbonden de "berging verdieping 1" op het ondergrondse niveau.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :*
tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

▫ Het **appartement** op de **tweede verdieping**, omvattende:

a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, vestiaire, w.c., werkruimte, inpandig terras, zitruimte, keuken, eetruimte, dakterras, nachthal, cv-lokaal, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, wasruimte/douche, berging, met eraan verbonden de "berging verdieping 2" op het ondergrondse niveau.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
zevenenzeventig/duizendsten (77/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

▫ Het **appartement** op de **derde verdieping**, omvattende:

a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, vestiaire, w.c., werkruimte, zitruimte, keuken, eetruimte, inpandig terras, nachthal, cv-berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, dakterras, badkamer, met eraan verbonden de "berging verdieping 3" op het ondergrondse niveau.

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
tweeënzesentig/duizendsten (62/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

BLOK C: GEBOUW "HET SWEERT": een gebouw opgedeeld in 3 woningen

(onder voorbehoud van het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning tot wijziging van het aantal woongelegenheden van 2 naar 3).

1.Bijzondere gemeenschappelijke delen.

. de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enz...), voorzover deze enkel dienen voor Blok C;

. de buitengevels, het niet privatieve buitenschrijnwerk;

. alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen van Blok C;

. de dakbedekking met de waterafvoerbuizen;

. de gemeenschappelijke inkomhal met toebehoren;

. de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden;

. de afvoerleidingen naar het openbaar rioleringsnet voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, bevinden;

Verder alle delen en zaken die niet uitsluitend ten dienste zijn van een woonhuis van Groep C en gemeenschappelijk zijn ingevolge algemeen geldende rechtsopvattingen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

2.Privatieve delen

▫ De **woning** genummerd **1** in halfopen bebouwing, links gezien vanaf de straatkant, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de woonruimte zelf;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:

honderd tweeëntwintig/duizendsten (122/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Met eraan verbonden het exclusief genot en gebruik van het deel van de binnenkoer dat er op aansluit.

▫ De **woning** genummerd **2** in gesloten bebouwing, in het midden van het gebouw "het Sweert", omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de woonruimte zelf;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:

zevenentachtig/duizendsten (87/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Met eraan verbonden het exclusief genot en gebruik van het deel van de binnenkoer dat er op aansluit.

▫ De **woning** genummerd **3** in halfopen bebouwing, rechts gezien vanaf de straatkant, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de woonruimte zelf;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:

achtenzeventig/duizendsten (78/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Met eraan verbonden het exclusief genot en gebruik van het deel van de binnenkoer dat er op aansluit.

BLOK D: GEBOUW "LORETTE" gebouw aan de Drabstraat en palend aan

Binnenkoer Lorette, bestaande uit twee handelsruimten /kantoorruimten en drie appartementen.

1. Bijzondere gemeenschappelijke delen.

. Binnenkoer Lorette met de aanplantingen, verhardingen, afwateringsvoorziening, constructies, poort, verlichtings-armaturen;
. de ruwbouw, namelijk de funderingen, de betonstructuren (kolommen, balken, platen, enz...), voorzover deze enkel dienen voor blok D;
. regenwaterput, septische put, gemeenschappelijke af- en aanvoerleidingen van water, gas en elektriciteit, de gemeenschappelijke afvoerbuizen (leidingen, afvoerleidingen en aansluitingsbuizen die niet tot gemeenschappelijk gebruik dienend zijn, worden als privatief beschouwd van de privatieve kavel waartoe zij dienen),voorzover deze enkel dienen voor blok D;
. de buitengevels, het niet privatieve buitenschrijnwerk;
. alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen van Blok D;
. de ruwbouw van terrassen, hun borstweringen, leuningen en traliewerk;
. de verluchtingsleidingen en rookkanalen (met uitzondering van deze voor exclusief gebruik zoals dampkap, open haard, ...);
. traphal met trappen, liftschacht met liftcabine, schakelkast lift;
. de gemeenschappelijke ingang, ruimte voor parlofoon en brievenbussen, de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen;
. op het niveau van de ondergrondse parkeergarage: meterlokaal gas/water, meterlokaal elektriciteit, vuilnislokaal, lokaal met septische put, sassen;
. fietsenberging op het gelijkvloers;
. de dakbedekking met de waterafvoerbuizen;
en in het algemeen, alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één of ander privatief lokaal of welke gemeenschappelijk zijn voor de privatieven van Blok D ingevolge de geldende rechtsopvattingen.

2.Bijzondere gemeenschappelijke delen tussen BLOK D en BLOK A

Zie hierboven BLOK A

3. Privatieve delen

▫ De **handelsruimte/kantoorruimte** op het **gelijkvloers,links** gezien vanaf de gemeenschappelijke inkomhal aan de straat, met huisnummer 8, omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* de ruimte zelf;
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* achtenvijftig/duizendsten (58/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
Met eraan verbonden het exclusief genot en gebruik van het deel van de binnenkoer dat er op aansluit.

▫ De **handelsruimte/kantoorruimte** op het **gelijkvloers**, **rechts** gezien vanaf de gemeenschappelijke inkomhal aan de straat, omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* de ruimte zelf;
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* drieëndertig/duizendsten (33/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
Met eraan verbonden het exclusief genot en gebruik van het deel van de binnenkoer dat er op aansluit.
▫ Het **appartement** op de **eerste verdieping**, **links** gezien vanaf de gemeenschappelijke inkomhal aan de straat,met huisnummer 8/101, omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, w.c., berging, eetruimte, keuken, zitruimte, terras, nachthal, badkamer 1, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer 2;
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :* achtenvijftig/duizendsten (58/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
▫ Het **appartement** op de **eerste verdieping**, **rechts** gezien vanaf de gemeenschappelijke inkomhal aan de straat, met huisnummer 8/102, omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, w.c., berging met c.v., keuken, eetruimte, zitruimte, terras, slaapkamer 1, badkamer 1;
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :* zevenendertig/duizendsten (37/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
▫ Het **appartement** op de **tweede verdieping**, omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* inkom, berging met c.v., keuken, tv/lounge/bib, eetruimte, terras, zitruimte, werkruimte, nachthal, badkamer 1, slaapkamer 1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer 2;
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :* honderd en twee/duizendsten (102/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
▫ Het **appartement** op de **derde verdieping**, omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom:* sas, w.c., keuken, eetruimte, zitruimte, berging met c.v., slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, dakterras;
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: achtenzestig/duizendsten (68/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Titel 3 – Titel 3 – Tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die aan ieder privatief zijn verbonden

KAVELS	AANDELEN

BLOK A : ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE	
17 enkele autostaanplaatsen: S 1, S 2, S 3, S 4, S 5, S 6, S 7, S 18, S 19, S 20, S 23, S 24, S 25, S 26, S 27, S 28, S 29, met elk drie aandelen, hetzij in het totaal:	51/1.000
7 dubbele autostaanplaatsen: S 8-9, S 14-10, S 15-11, S 16-12, S 17-13, S 21-30, S 22-31 met elk vijf aandelen, hetzij in het totaal:	35/1.000
BLOK B: GEBOUW "MELANO"	
handelsruimte/kantoorruimte:	50/1.000
appartement eerste verdieping:	82/1.000
appartement tweede verdieping:	77/1.000
appartement derde verdieping:	62/1.000
BLOK C: GEBOUW "HET SWEERT"	
woning 1:	122/1.000
woning 2:	87/1.000
woning 3:	78/1.000
BLOK D: GEBOUW "LORETTE"	
handelsruimte/kantoorruimte links:	58/1.000
handelsruimte/kantoorruimte rechts:	33/1.000
appartement eerste verdieping links:	58/1.000
appartement eerste verdieping rechts:	37/1.000
appartement tweede verdieping:	102/1.000
appartement derde verdieping:	68/1.000
Totaal: duizend aandelen	1.000/1.000

WIJZIGINGEN: VOORBEHOUD EN VOLMACHT

Voorbehoud wijzigingen

1. De comparanten behouden zich het recht voor, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, en mits eventuele vergunningsaanvragen, tijdens de constructiewerkzaamheden aan de plannen en de uitvoering ervan, alle veranderingen aan te brengen:

1.1. om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en/of maatschappijen van openbare nutsvoorzieningen, zoals onder meer de water-, distributie- en elektriciteitsmaatschappijen en brandveiligheid.

1.2. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst of om technische of esthetische redenen.

1.3. om het gebruik van de gemene delen te verbeteren;

1.4. om de hierna vermelde wijzigingen sub 2. te verwezenlijken.

2. De comparanten houden zich bovendien het recht voor om :

2.1. niet verkochte privatieve kavels te verleggen of te voegen bij andere kavels of zelfs delen ervan in de gemene delen op te

nemen; zo ook kunnen van de gemene delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden.
Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatig gebruik, wijzigingen aan de gemene delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens de verplaatsing van de gemene delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen.
De comparanten kunnen onder toezicht van de architect, zowel, tijdens de opbouw als na de oprichting, de indeling, de afwerking en om het even wat van of betreffende één of meerdere privatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de praktische uitvoering van de werken en desiderata van de kopers.
2.2. de onderverdeling van de aandelen in de gemene delen van de niet-verkochte kavels te wijzigen, zonder dat hierdoor het totaal aantal aandelen in de gemene delen wordt veranderd.
2.3. privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene ruimten indien deze ruimten om één of andere reden niet als dusdanig dienen gebruikt te worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst.
Zo onder meer, en zonder dat zulks als beperkend kan aangezien worden, kunnen de comparanten, zolang zij mede-eigenaar zijn, aan bepaalde kopers permanente toelatingen geven om aan de straatzijde naamplaten te plaatsen, vermeldende nuttige gegevens zoals ondermeer naam, telefoon, beroep en dagen en uren van bereikbaarheid; alsook kleine richtingaanwijzers laten plaatsen die de toegang naar bepaalde kavels aanduiden en kunnen vergemakkelijken (de grootte en materialen van deze naamplaten en richtingsaanwijzers zullen dan enkel en alleen door de comparanten goedgekeurd worden).
Voorts zal de bouwheer privatieve gebruiksrechten mogen toekennen aan om het even wie op een staanplaats in de fietsenberging.
Verder zullen de comparanten privatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten mogen toekennen aan om het even wie betreffende een deel of het geheel van het dak; bijvoorbeeld kan het dak gebruikt worden voor de plaatsing van zonnepanelen, airconditioningtoestellen, antennes ten behoeve van bepaalde mede-eigenaars.
2.4. de bestemming of de functie van de kavels zoals deze in de statuten van het onroerend complex of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd te wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.
2.5. na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijk opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.
2.6. alle verbindingen en doorgangen, ook onder de vorm van erfdienstbaarheden, van en/of naar aanpalende panden te

realiseren of door derden te laten realiseren, zelfs al dient dit door niet-privatieve muren te gebeuren, uiteraard zonder dat deze werken mogen schaden aan de stevigheid van het gebouw. 2.7. bijkomende ramen of wijzigingen aan voorziene ramen uit te voeren in de gevels of in het dak voorziene ramen te supprimeren.
3. De comparanten en zij alleen, kunnen, bij uitsluiting van elke inspraak van de mede-eigenaars, elke schikking treffen met of ten voordele van enig aanpalende eigendom inzake heersende of lijdende erfdienstbaarheden, licht- en luchtscheppingen of ook bouwmogelijkheden aanvaarden of toestaan.
4. Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren boven de plannen; een afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.
De comparanten behouden zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.
Alhoewel de bouwwerken principieel zullen uitgevoerd worden volgens het koperslastenboek (bestek), waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen, behouden de comparanten zich het recht voor aan dit koperslastenboek die wijzigingen aan te brengen, die hen toegelaten zijn ingevolge de bepalingen in deze akte.
De comparanten zullen, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van het gebouw beïnvloeden.
5. Al deze constructieve wijzigingen zoals voorzien hiervoor zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect aangenomen door de comparanten, zolang zij mede-eigenaar zijn en nadien uitsluitend door een architect aanvaard door de algemene vergadering van mede-eigenaars.
De erelonen van de architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de partij die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.
De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemene delen, hetzij aan de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

Volmacht

▫ Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens aanvullende of wijzigende statuten van het onroerend complex nodig zijn, ingevolge de verandering van constructies of

plans of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de comparanten kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.
Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de privatieve delen van het onroerend complex, voorwerp van onderhavige akte, geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de comparanten met macht om ieder afzonderlijk te handelen, om voor hen en in hun naam alle nodige, wijzigende en/of aanvullende statuten van het onroerend complex op te stellen en te ondertekenen, daarin alle wijzigingen aan deze statuten van het onroerend complex - conform voorgaande -, constructies, plans, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het onroerend complex zelf als met eventuele andere eigendommen, alsmede over te gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat.
Evenwel zal door middel van deze volmacht niet kunnen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieve kavels.
▫ In het bijzonder wordt volgende volmacht verleend:
Gelet op de technische uitdaging voor de aanleg van de ondergrondse parking (die ondermeer gebouwd wordt onder de bestaande woningen ’t Sweert), bestaat de mogelijkheid dat er meer of minder autostaanplaatsen kunnen worden gerealiseerd dan zoals thans in de basisakte opgesomd.
In dat geval zal het aantal aandelen in de mede-eigendom zoals thans voorzien, te weten 86/1000en worden herverdeeld onder het werkelijk aantal gerealiseerde plaatsen.
Deze plaatsen zullen alsdan worden aangeduid op een plan dat gehecht zal blijven aan een wijzigende basisakte. Alle mede-eigenaars betuigen hiermee hun uitdrukkelijke instemming en erkennen te weten dat hen hiervoor geen vergoeding wordt uitgekeerd in geval er meer staanplaatsen worden voorzien, net zoals er aan de ontwikkelaar geen betaling dient te worden verricht indien er minder plaatsen worden gerealiseerd.
De mede-eigenaars verlenen uitdrukkelijke volmacht voor het opstellen van deze wijzigende basisakte in de mate dat hun staanplaats niet van maat of plaats wijzigt.
▫ Deze volmachten en alle andere voorzien in onderhavige akte en in de mogelijke wijzigende statuten van het onroerend complex, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de comparanten verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigden teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het onroerend complex op een pragmatische wijze door te voeren.
Hieruit volgt dat :
1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend

door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de comparanten, de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.
2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven, bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijger.
Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

HOOFDSTUK 2
ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

♦♦♦♦♦♦

Afdeling 1 – Rechten en plichten van de mede-eigenaars met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen

Artikel 1 - Privatieve delen

Iedere eigenaar zal over de kavel, die hem uitsluitend toebehoort, genieten en beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgeen hierna wordt bedongen, en dan nog zonder de rechten van de andere mede-eigenaars te schaden noch iets te verrichten dat de stevigheid van het gebouw in gevaar kan brengen.

Verdeling - vereniging

Ieder eigenaar mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen. Twee of meer aanpalende kavels mogen verenigd worden voor zover zij toebehoren aan één en dezelfde eigenaar.

Indien deze werken uitgevoerd door de eigenaar de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw wijzigen, dienen de voorschriften hierna opgesomd in de paragraaf "Werken aan privatieve kavels" in acht genomen worden.

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

Het is verboden een appartement onder te verdelen in meerdere appartementen.

De aldus verenigde kavels mogen terug verdeeld worden in het type voorzien door deze basisakte. De kosten en verantwoordelijkheid van de uitgevoerde werken zijn uitsluitend lastens de eigenaar wie het aangaat.

Werken aan privatieve kavels

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

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een andere 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 meegedeeld worden 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 de gemelde twee weken meegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

De kosten van advies van de architect zijn lastens de uitvoerende eigenaar.

Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd,

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

Uitzicht en gebruik van privatieve kavels

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.
Evenwel zolang de bouwpromotor eigenaar is van één of meerdere kavels in het eigendom, voorwerp van huidige statuutakte mag er niets aan stijl of uitzicht veranderd worden, tenzij de bouwpromotor deze verandering zelf voorstelt.
Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren van de privatieve vertrekken, de buitenverlichting, de vensters, de leuningen, de terrassen en alles wat van buitenaf zichtbaar is.
De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals vlaggen, provisiekasten, schotelantennes, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is van op de straat of vanuit de binnenplaats en binnentuin.
Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.
Indien zonnetenten, zonneweringen en rolluiken worden toegelaten door de algemene vergadering van mede-eigenaars of de bouwheer zolang hij mede-eigenaar is, zal het systeem, de uitvoering en de kleur ervan verplichtend vastgesteld wordt door de architect van het gebouw.

Publiciteit

a) Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw behoudens voor de gelijkvloerse handelsruimte/kantoorruimte. Deze publiciteit mag geen hinder meebrengen voor de andere bewoners van de residentie.
Ook de aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden. Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het ‘te koop’ of ‘te huur’ zijn van de kavel zelf.
Voormelde tijdelijke mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus of bouwheer.
Tot de oplevering van alle privatieve delen mogen er slechts verhurings- en/of verkoopsaffiches aangebracht worden door het verkoopsbureel aangesteld door de bouwheer of syndicus.
b) Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement/handelsruimte een plaat aan te brengen vermeldende

de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingangsdeur van het gebouw platen dragende naam en beroep van de inwoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping.
De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de bouwheer of de algemene vergadering.
c) Enkel de bouwheer kan aan de voorschriften inzake publiciteit een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

Dieren

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners mogen kleine huisdieren herbergen, ten titel van gedoogzaamheid.
Indien nochtans een of ander huisdier de oorzaak zou zijn van stoornis in het gebouw, kan de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen beslissen dit dier te verwijderen. Indien de eigenaar van het dier zou weigeren zich te gedragen naar de beslissing van de algemene vergadering, zal hij een boete van vijftig euro (50,00 €) per dag vertraging moeten storten in het reservefonds en de algemene vergadering zal, met meerderheid van twee/derden der stemmen, kunnen beslissen tot de ambtshalve verwijdering van het dier door de maatschappij der Dierenbescherming.

Terrassen

a) De terrassen behoren tot het privatief gebruik van de appartementen waaraan ze verbonden zijn.
b) Het onderhoud en de vernieuwing der dallage of andere bedekking op de terrassen is lastens de privatieve kavel waarbij deze hoort, terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding met het aandeel in de gemene delen die elke privatieve kavel van het respectievelijke gebouw bezit.
c) De eventuele houten terrassen dienen behandeld te worden met houtbehandelingsproducten, conform de initiële toestand overeenkomstig de voorschriften van de architect van onderhavig gebouw.
d) De buitenverlichting aan de terrassen mag niet veranderd worden en er mogen geen vaste verlichtingsarmaturen toegevoegd worden, behoudens voorafgaande en schriftelijke toelating van de comparanten zolang zij nog mede-eigenaar zijn en daarna van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Bestemming

. De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning, met uitsluiting van alle handelsuitbating. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen of er een kantoor te vestigen zelfs zonder privé-bewoning, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners.
De hinder kan bestaan uit lawaai, geur, heen en weer geloop en dergelijke meer zonder dat deze opsomming exhaustief is.
. Voor de handelsruimte/kantoorruimte op het gelijkvloers is

vanzelfsprekend handelsuitbating toegelaten, doch met uitzondering van wat als overlast wordt beschouwd binnen dit onroerend complex, zoals de uitbating van een horecazaak, van een opvangdienst, van een ontuchthuis, van een gok- en lunapark, nachtwinkel en dergelijke meer.

Rust

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van de gebouwen, zullen dit steeds op burgerlijke en eerlijke wijze moeten bewonen en het gebruiken als goede familievader. Zij moeten er op waken dat de rust in de gebouwen geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun eigen handelingen, door deze van hun familieleden, dienstpersoneel of huurders of bezoekers.

Elk abnormaal geluid is verboden.

Het bespelen van muziekinstrumenten en het gebruik van radio en T.V. is toegelaten, doch onder uitdrukkelijke voorwaarde dat het voortgebracht geluid de andere bewoners van de gebouwen niet stoort en zulks op om het even welk ogenblik van de dag of de nacht.

Geen enkele motor mag in de gebouwen geplaatst worden, uitgezonderd de motoren van huishoudelijke apparaten zoals apparaten voor het reinigen en boenen, koel- en verwarmingsinstallatie enzovoorts...

Indien het gebruik van deze apparaten de goede radio- en T.V.-ontvangst storen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen welke deze stoornissen uitschakelen of zodanig verminderen dat de andere bewoners van het gebouw er geen hinder door ondervinden.

Elke mede-eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet in de huurovereenkomst uitdrukkelijk door de huurder de verbintenis doen aangaan het onderhavig reglement getrouw na te leven op straf van verbreking der huurovereenkomst, na vaststelling der feiten die hem ten laste worden gelegd.

Elk appartement mag slechts bewoond worden door de leden van één enkele familie, hun gasten en eventuele dienstboden.

Voorschriften voor het gebruik van autostaanplaatsen

Een autostaanplaats mogen uitsluitend mits toestemming van de aanpalende eigenaar der autostaanplaatsen worden afgesloten, volgens een door de bouwheer of syndicus uniform opgelegd systeem teneinde de eenvormigheid te garanderen.

De autostaanplaatsen zijn uitsluitend bestemd als privé-bergplaats voor voertuigen, waaronder begrepen personenauto’s, kleine bestelwagens, fietsen, motor- en bromfietsen, aanhangwagens en caravans, het alles voor zover de ruimte het toelaat.

Het zal te allen tijde verboden zijn op de privatieve kavels, noch in de gemeenschappelijke gedeelten brandstoffen, smeermiddelen of enig ander ontvlambaar product te bewaren.

Het zal te allen tijde verboden zijn:

. materiaal op te stapelen of uit te stallen op of in de

gemeenschappelijke gedeelten;
. behoudens overmacht, herstellingen aan roerende goederen uit te voeren of te laten uitvoeren in de gemeenschappelijke gedeelten;
. voertuigen te stallen of voorwerpen of goederen te plaatsen in de gemeenschappelijke gedeelten;
. het verkeer in de gemeenschappelijke gedeelten te hinderen;
. de maximale snelheid in de gemene delen bedraagt tien kilometer per uur;
. onnodig lawaai te maken of te veroorzaken;
. motoren in vrije stand te laten draaien;
. activiteiten of inrichtingen te doen, opgenomen in de lijst als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet;
Het zal tevens verboden zijn in de afvoerbuizen olie, brandstoffen, en in het algemeen alle mogelijke vloeibare en/of vaste stoffen te gooien, welke hinderlijk, gevaarlijk of milieu-onvriendelijk, of welke verstopping tot gevolg zullen kunnen hebben. Bij overtreding van deze regels zullen herstellings- en reinigingskosten lastens de overtreder zijn.

Verhuring

Elke verhuring van een gedeelte van een kavel is verboden. De eigenaars zijn ertoe gehouden in de huurcontracten die zij met hun huurders afsluiten te vermelden dat de huurders verplicht zijn de bepalingen vervat in onderhavig reglement na te leven, de wijzigingen die er zouden aangebracht zijn, alsmede de beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.
De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's voldoende te laten verzekeren alsmede hun verantwoordelijkheid ten overstaan van de andere mede-eigenaars.

Veiligheid

De gebruikers dienen zich te schikken naar de politiereglementen met betrekking tot het gebruik of het stallen van gevaarlijke of ongezonde waren of apparaten.

Toezicht-Toegang

Met oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en het huishoudelijk reglement, moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang verlenen tot hun kavel, mits voorafgaande afspraak.
Bij afwezigheid moeten ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend zou vereist zijn.
De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadelen 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.

Artikel 2 - Gemene delen.

De eigenaars moeten de gemene delen gebruiken volgens diens bestemming en in de mate die strookt met de rechten van de andere mede-eigenaars.

Hierbij dient gesteld dat alle daken, binnenkoeren, technische en hydraulische installaties, drukvermogen pompen, lift, elektrische poorten, ventilatoren, riolering en dergelijke dienen onderhouden te worden op basis van een onderhoudscontract.

Wijziging van de gemeenschappelijke gedeelten - onderhoud

De gemeenschappelijke gedeelten en de elementen die verband houden met het uitzicht, de aanleg of de schikking van de gebouwen zullen slechts kunnen veranderd worden na beslissing van de vergadering van de mede-eigenaars, met de meerderheid van het totaal aantal stemmen verbonden aan het onroerend complex en onder toezicht van de syndicus van het onroerend complex.

Bovendien zullen de ingangsdeuren van bijzondere lokalen of woonvertrekken, de vensters, de leuningen van de balkons, de rolluiken en alle van op straat of vanuit de binnenkoer zichtbare delen, hierin begrepen de schildering, en in het algemeen alles wat bijdraagt tot het fraai uitzicht van de gebouwen, slechts kunnen gewijzigd worden in de bij vorig alinea voorziene voorwaarden. Het geheel zal in goede staat moeten onderhouden worden.

Daken

Niemand mag van de daken, in zoverre het geen terrassen betreft, gebruik maken zonder de voorafgaande en schriftelijke toelating van de comparanten zolang zij nog mede-eigenaar zijn en daarna van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, behoudens schriftelijke toestemming van de comparanten, zolang zij mede-eigenaar zijn, en nadien mits toestemming van de algemene vergadering.

Er wordt bij deze bovendien in voordeel van al wie het behoort en lastens al de terrassen en dakterrassen een erfdienstbaarheid van overgang gevestigd, teneinde het mogelijk te maken herstellingen van gemene delen uit te voeren via deze terrassen, op de meest gemakkelijke en economische manier.

Binnenkoeren

a) Alle aanplantingen, ruimten voor groenvoorziening op de binnenkoeren worden onderhouden op basis van een onderhoudscontract met een gespecialiseerde firma.

b) De voorziene plantenbakken zijn geplaatst op steunpunten en mogen niet verplaatst worden.

c) Niettegenstaande bepaalde delen van de binnenkoeren behoren tot het exclusief gebruik van de eigenaars van kavels op het gelijkvloers waaraan bijzondere gebruiksrechten verbonden zijn, mogen deze delen door de eigenaar op zijn kosten slechts

afgesloten worden met een in potten geplante lage buxus- of taxus haag van maximum 90 centimeter, die hij jaarlijks tweemaal zal snoeien. Deze ruimte mag uitsluitend worden gebruikt als terras met bijhorend tuinmeubelgarnituur ter uitsluiting van welkdanige opberging van materialen ook (geen vuilnisbakken, plaatsing fietsen, ed).
De binnenkoeren dragen bij tot het fraai uitzicht van de gebouwen.

Fietsenberging

De fietsenbergingen op het ondergrondse niveau van Blok B en deze op het gelijkvloers van Blok D zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik door de eigenaars van een kavel in respectievelijk Blok B en Blok D.
De eigenaar van een privatieve kavel in Blok C (gebouw het Sweert) mag gebruik maken van de fietsenberging van Blok B voor zover hij eigenaar is van een autostaanplaats op het ondergrondse niveau en mits tussenkomst in de kosten en lasten verbonden aan deze fietsenberging.
De fietsenbergingen kunnen enkel aangewend worden voor de stalling van tweewielers (moto's uitgezonderd). Ze kunnen derhalve niet aangewend worden voor de stalling van andere zaken.
Het gebruik van de ruimte is evenredig te verdelen over de mede-eigenaars die er een gedeeld privatief gebruiksrecht op hebben.

Airconditioning - Zonnepanelen

Compressoren van air-conditioningtoestellen mogen geplaatst worden op een terras of op het dak voor zover deze compressoren niet zichtbaar zullen zijn van buitenaf.
Ook zonnepanelen mogen geplaatst worden op het dak van het gebouw Melano en Lorette.
Deze installaties zullen bovendien dienen te beantwoorden aan alle normeringen en vergunningen dienaangaande uitgevaardigd door de overheid. Een mede-eigenaar die een dergelijke installatie wenst te plaatsen zal alles in het werk dienen te stellen geen hinder te veroorzaken aan mede-eigenaars van het gebouw. Tevens zullen deze installaties niet mogen opgericht worden wanneer het raakt aan genotsrechten van privatieve kavels welke nog niet verkocht zullen zijn.

Afdeling 2 – **Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten**

Artikel 1 - Opsomming

Volgende lasten en kosten worden als gemeenschappelijk beschouwd:

a) belastingen, taksen, retributies van alle aard, gevestigd op de grond en op de gemene zaken van het onroerend complex, tenzij deze belastingen door de bevoegde overheden rechtstreeks op iedere privatieve eigendom zou worden gelegd;
b) de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de

gemeenschappelijke zaken;
c) het verbruik van water, gas en elektriciteit in de gemene delen;
d) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
e) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
f) de vergoeding van de syndicus, van de secretaris, de bureelbenodigdheden, de correspondentie, enzovoorts....
g) de kosten van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 2 - Bijdrage in de 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 weergegeven.
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 onroerend complex aangebrachte wijzigingen of ingevolge de 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.
Voor de niet-verkochte privatieve kavels moeten de comparanten niet tussenkomen in de gemeenschappelijke lasten, behoudens voor de kosten van de blokpolis en dit tot aan het verlijden van de notariële akte van verkoop. Deze regel geldt voor zover kwestieuze privatieve kavels niet verhuurd, betrokken of uitgebaat worden.

Artikel 3 - Verdeling van de lasten

ALGEMENE VERDEELSLEUTEL

Alle lasten, met uitzondering van deze vermeld onder de paragraaf "Bijzondere Verdeelsleutel" worden gedragen door alle mede-eigenaars van het onroerend complex in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen (totaal 1.000 aandelen), tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien, die hierna wordt aangeduid.
Vermits het onroerend complex in fasen wordt opgericht/verbouwd, zullen de gemeenschappelijke lasten slechts verdeeld worden over de mede-eigenaars van de kavels van de gebouwen waarvan de werken reeds zijn beëindigd, zolang er geen oplevering/ingebruikneming plaatsgevonden heeft van een kavel in een ander gebouw.
De afwerking van de binnenkoeren volgens de plannen "Ars Horti" zal in laatste fase plaatsvinden.

BIJZONDERE VERDEELSLEUTEL

Volgende lasten zullen worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elke kavel hebben:

▪ De eigenaars van privatieve kavels in een bepaalde blok staan in en dragen bij in de kosten van gebruik/verbruik, onderhoud, herstelling en vervanging van de bijzondere gemeenschappelijke delen van die bepaalde blok en/of tussen twee blokken, in onderlinge verhouding van hun respectievelijke aandelen in de bijzondere gemeenschappelijke delen van die bepaalde blok(ken) zoals hierboven beschreven, behoudens afwijking in deze statuten.

▪ De kosten en lasten betreffende gemeenschappelijke delen voorwerp van een bijzonder genot - en gebruiksrecht zullen op evenredige wijze omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het genot en gebruik van hebben.

Zo zullen de eigenaars/bewoners die beschikken over een zender/sleutel van een bepaalde toegangspoort tot de binnenkoer jaarlijks bijdragen in volgende kosten:

- onderhoudskosten en elektriciteitskosten voor de verlichting van de doorgang.
- onderhoudskosten en elektriciteitskosten voor het gebruik van de automatische toegangspoort.
- kosten voor herstelling of vervanging van de automatische toegangspoort.

▪ De kosten en lasten verbonden aan Binnenkoer Melano worden gedragen (na aftrek van de financiële bijdragen via voormelde zender/sleutel) door de eigenaars van privatieve kavels van Blok B (gebouw MELANO), ieder voor een gelijk deel per kavel, mits financiële bijdrage ten belope van 50 % van die kosten door de eigenaars van het gebouw Hooghuys, voornoemd, aan wie bijzondere gebruiksrechten zijn toegekend op de Binnenkoer Melano krachtens voormelde erfdienstbaarheden.

▪ De kosten en lasten verbonden aan Binnenkoer Lorette worden gedragen (na aftrek van de financiële bijdragen via voormelde zender/sleutel) door de eigenaars van privatieve kavels van Blok D (gebouw LORETTE) ten belope van 29 % en door de eigenaars van een privatieve kavel in Blok C (gebouw het SWEERT) ten belope van 21 %, ieder voor een gelijk deel per kavel, mits financiële tussenkomst ten belope van 50 % van die kosten door de eigenaars van het gebouw "Lorettenklooster" voornoemd, aan wie eveneens bijzondere gebruiksrechten zijn toegekend op de Binnenkoer Lorette krachtens voormelde erfdienstbaarheden.

▪ De handelsruimte/kantoorruimte die geen exclusief gebruiksrecht heeft op een berging op het niveau van de ondergrondse parkeergarage wordt vrijgesteld van bijdrage in de kosten van herstel en onderhoud en verbruik van de lift en de gemeenschappelijke traphal van de Blok waarvan ze deel uitmaakt.

Artikel 4 - Werkkapitaal

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening van het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten, alle uitgaven voor het onderhoud en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.
Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen, waarvan het bedrag door de vergadering van de mede-eigenaars wordt bepaald.
De afrekening van de gemene lasten gebeurt jaarlijks, rekening houdend met de gestorte provisies. De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigd bedrag aan B.T.W.
Het betalen van de provisies houdt geen goedkeuring in van de rekeningen; deze goedkeuring hoort de algemene vergadering toe.
In geval van onverdeeldheid betreffende een lot, van splitsing in blote eigendom en vruchtgebruik, zijn alle mede-eigenaars of houders van rechten betreffende dit lot, solidair en ondeelbaar gehouden ten overstaan van de mede-eigendom, tot betaling van de verschuldigde sommen.
Voor niet verkochte en ongebruikte kavels betalen de comparanten geen provisie.

Artikel 5 - Reservekapitaal

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking...
De algemene vergadering kan besluiten tot de vorming van een reserve-kapitaal.
Dit reservekapitaal blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij de algemene vergadering met drie/vierde meerderheid beslist tot gehele of gedeeltelijke uitkering van de niet-gebruikte bedragen.
Voor niet-verkochte en ongebruikte kavels wordt geen reserve-kapitaal gestort door de comparanten.
De inning van de bedragen geschiedt door de syndicus die tevens instaat voor de plaatsing van deze bedragen op een termijnrekening.

Artikel 6 - Inning van de bijdragen

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de veertien dagen na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij 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 gelijk aan de wettelijke rentevoet verhoogd met drie procent.
Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor

hij meer dan veertien dagen vertraging voor heeft.
De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met de intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van de mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.
Tot waarborg van de betaling van de door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar, door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel, aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het onroerend complex 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 7 - Gemeenschappelijke Baten en Inkomsten

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun 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 comparanten toe.

Afdeling 3 - Algemene Vergadering

Artikel 1 - Omschrijving

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

Artikel 2 - 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:

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen en de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- het optreden in rechte als eiser of verweerder,
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de

verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- de herstelling of heropbouw van de gebouwen na beschadiging ervan.

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

Artikel 3 - 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 4 - Delegatie van bevoegdheden door de mede-eigenaars

De algemene vergadering is het orgaan van de vereniging van mede-eigenaars die over alle bevoegdheden van bewaring en beheer van het onroerend complex beschikt, met uitzondering van de bevoegdheden die door de wet of de statuten aan iedere mede-eigenaar of aan de syndicus toebedeeld zouden zijn. Het geheel van mede-eigenaars, die samen de algemene vergadering vormen, kan aan mede-eigenaars van bepaalde privatieve kavels, die samen een Blok vormen in de zin van deze statuten, alle bevoegdheden delegeren om de gemeenschappelijke gedeelten te beheren die enkel hen aanbelangen, te weten de bijzondere gemeenschappelijke gedeelten eigen aan deze Blok in de zin zoals hierboven uiteengezet in de basisakte.

De voormelde delegaties en bevoegdheden moeten besloten worden door de mede-eigenaars beraadslagend in algemene vergadering op voorwaarde dat zij samen vier/vijfden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars vertegenwoordigen.

De voormelde delegaties en bevoegdheden zijn steeds herroepbaar.

De beslissingen, die op deze wijze genomen zullen worden door sommige mede-eigenaars die handelen temidden een Blok, zullen genomen moeten worden met dezelfde formaliteiten en meerderheden als deze die vereist zijn door de wet of de huidige statuten voor wat betreft de beslissingen die in algemene vergadering genomen moeten worden.

Wanneer de beslissingen en beraadslagingen genomen zijn door sommige mede-eigenaars, die slechts handelen binnen het kader van een delegatie van bevoegdheden, die hen toegekend werd door het geheel van de mede-eigenaars handelend in algemene vergadering in het kader van huidig artikel, zullen deze beslissingen alle betrokken mede-eigenaars verbinden, of deze nu vertegenwoordigd waren of niet, dissident of onbekwaam. Wanneer deze beslissingen evenwel een schuld doen ontstaan ten laste van de vereniging van mede-eigenaars van het gehele onroerend complex, zal de bijdrage in de betaling van deze schuld enkel toekomen aan de eigenaars van de desbetreffende kavels. Deze beslissingen zullen definitief zijn en zullen diegene die ze genomen hebben, verbinden evenwel onder de ontbindende

voorwaarde van hun uitdrukkelijke afkeuring door de voltallige algemene vergadering. Deze beslissingen zullen aan de syndicus moeten meegedeeld worden ten laatste drie maanden vóór de datum van de gewone algemene vergadering teneinde de syndicus toe te laten om ze te kunnen mededelen aan de verschillende mede-eigenaars onder de vorm van een bijlage aan de bijeenroeping voor deze vergadering en op de agenda van deze vergadering een punt te kunnen inschrijven met betrekking tot de eventuele afkeuring van de beslissingen genomen door de mede-eigenaars in beperkte vergadering. De regels met betrekking tot de beraadslagingen van de algemene vergadering zullen mutatis mutandis toepasselijk zijn op de beslissingen en beraadslagingen die genomen zullen worden in het kader van eventuele delegaties voorzien in huidig artikel.

Artikel 5 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens éénmaal per jaar bijeen, en voor het eerst na de allerlaatste verkoop van enig privatieve kavel in het onroerend complex door comparanten aan derden.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 6 - Bijeenroeping algemene vergadering

De vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De bijeenroeping geschiedt door middel van een aangetekend schrijven gericht tot alle mede-eigenaars of na "voor ontvangst" tekening, tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een gewone brief of een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroeping zal tevens worden uitgehangen op de daarvoor voorziene plaats in het onroerend complex.

Iedere mede-eigenaar is ertoe gehouden woonplaats te kiezen in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het onroerend complex en deze keuze van woonst aan de syndicus bij aangetekend schrijven te betekenen. Bij gebreke hieraan, zal hij geacht worden woonplaats gekozen te hebben in zijn kavel.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

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 in deze groep, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de gebruikers

van een kavel in het onroerend complex die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 7 - Samenstelling van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars, welke ook het aantal van hun aandelen zijn.
De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, haar voorzitter en voor zover zij het nodig acht een secretaris.
Zo de syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij niettemin op de algemene vergadering uitgenodigd worden, maar hij zal slechts raadgevende stem hebben.
Aan de syndicus kan geen volmacht worden verleend; hij kan niet optreden als lasthebber.
Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.
De lastgeving dient schriftelijk te gebeuren en uitdrukkelijk te bedingen dat ze algemeen is of dat ze slechts betrekking heeft op bepaalde voorwerpen die dienen opgegeven te worden. Bij gebrek aan dit speciaal beding zal de lastgeving aanzien worden als niet bestaande ten opzichte van de andere mede-eigenaars.
Ingeval van betwisting tussen een mede-eigenaar en zijn lasthebber betreffende de omvang van de lastgeving, zal het betwist stemrecht geschorst blijven tot een afdoende beslissing werd genomen in verband met de omvang van de lastgeving.
Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld, of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch door volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.
De algemene vergadering van de mede-eigenaars is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of op een behoorlijke wijze opgeroepen werden.

Artikel 8 - Quorum

Behoudens strengere bepalingen beraadslaagt de algemene vergadering alleen maar rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen bezitten.
Indien dat quorum niet werd bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders.

Artikel 9 - Stemrecht

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat

overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
Bij de aanvang van de vergadering wordt 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 10 - Beslissingen

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen over de punten die op de agenda staan.
Beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, behalve indien een grotere meerderheid of zelfs de algemeenheid van stemmen wordt vereist door de wet of het onderhavig statuut.
Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Beslissingen met betrekking tot het onderhoud en herstel van de binnenkoeren, kunnen slechts worden uitgevoerd na een gunstige beslissing daartoe uitgaande wat betreft de binnenkoer Melano van de vereniging mede-eigenaars Melano en Hooghuys en wat betreft de binnenkoer Lorette door de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Loretteklooster

Artikel 11 - Vereiste meerderheid

De algemene vergadering beslist :

1° bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen :
a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
c) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

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

vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.
Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.
Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle aandeelhouders beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de vereniging der mede-eigenaars, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 12 - Beheersrekening

De beheersrekeningen van de vereniging der mede-eigenaars worden voorgelegd aan de goedkeuring van de jaarvergadering.
De syndicus zal ze tenminste één maand op voorhand moeten voorleggen aan de mede-eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars; de voorzitter en de bijzitter hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken en zullen verslag uitbrengen aan de vergadering.
De eventuele fouten die zouden kunnen voorkomen in de rekening zullen dan gecorrigeerd worden.

Artikel 13 - Proces-verbaal

De beraadslagingen der algemene vergadering worden vastgesteld in processen-verbaal, die in een bijzonder register ingeschreven worden en door de voorzitter getekend worden alsmede door eenieder die hierom verzoekt.
Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden, echt verklaard door voorzitter en eventueel secretaris.
Iedere mede-eigenaar mag het register raadplegen en er een afschrift van nemen zonder verplaatsing, onder toezicht van de syndicus die er de bewaarder van is.
De syndicus deelt de beslissingen mee aan alle eigenaars en alle bewoners van het complex, zelfs indien zij op de vergadering aanwezig waren.
De processen-verbaal worden bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Zij kunnen ter plaatse en kosteloos door elke belanghebbende geraadpleegd worden.

Afdeling 4 - Syndicus

Artikel 1 - Benoeming

De algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars benoemt een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is gelast met het algemeen toezicht op het onroerend complex en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.
De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere belanghebbende.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar.
Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
Het beheer van het onroerend complex wordt voor een eerste termijn van één jaar te rekenen vanaf datum van de laatste oplevering van een privatieve kavel in een Blok, toevertrouwd aan een syndicus die wordt aangesteld door de comparanten.
Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van een gebouw.
Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet in voorkomend geval worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering, het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen, kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 2 - Bevoegdheid

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

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register bedoeld in artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;

3° deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° het reglement van orde bij te werken telkens de algemene vergadering tot een wijziging heeft beslist;

8° binnen de vijftien dagen de lijst van de schulden, de kosten

van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt, kortom alle gevraagde inlichtingen te bezorgen aan de notaris die gelast is met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht.
9° De bewaring van het reglement van orde, het register met de beslissingen van de algemene vergadering en het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen. Deze documenten kunnen worden geraadpleegd door elke belanghebbende op het kantoor van de syndicus of op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
10° De syndicus is gehouden indien hij aangezocht wordt door de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars residentie Hooghuys, Melano of residentie Lorettenklooster aangaande het onderhoud, heraanleg en herstel of betwistingen aangaande de binnenkoer om een algemene vergadering te organiseren en deze punten te agenderen.
De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij zal zijn bevoegdheid niet kunnen overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.
De syndicus is ertoe gehouden zijn beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.
Bij verhindering of ingebreke blijven van de syndicus kan iedere belanghebbende aan de rechter de aanwijzing verzoeken van een voorlopige bewindvoerder.
De termijn van zijn mandaat zal dan door de rechter bepaald worden.
De syndicus zal dan door de verzoeker(s) in het geding worden geroepen.
De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom. Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.
Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.
De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van de gebouwen, daken, riolering en leidingen.
De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit

aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.
Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.
De syndicus legt jaarlijks zijn algemene rekeningen aan de algemene vergadering voor.
Een voorschot zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven.
Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden.
De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservefonds. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservefonds vaststellen, in afwachting van zijn aanwending.

Afdeling 5 - Verzekeringen

Artikel 1 - Verzekeringscontracten

De verzekering van de gemeenschappelijke gedeelten zal afgesloten worden bij een maatschappij, goedgekeurd door de algemene vergadering, door de zorgen van de syndicus.
Deze verzekering dekt alle risico's van brand, bliksem, ontploffingen, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, het eventueel verhaal van derden en het verlies van genot, dit alles voor de sommen vastgesteld door de algemene vergadering.
De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.
Te dien einde zal de syndicus alle stappen moeten nemen en de jaarlijkse premie betalen.
De mede-eigenaars zullen hun medewerking dienen te verlenen wanneer dit nodig zal zijn voor het afsluiten van de verzekeringspolissen. Het ondertekenen van de nodige polissen zal de syndicus rechtens en geldig kunnen doen.
De eerste verzekeringen zullen afgesloten worden door de comparanten, voor een duur van maximum drie jaar en de eigenaars van de kavels zullen hun premie terugbetalen, zoals hiervoor gezegd. Ieder der mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.
Indien een bijpremie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één van de eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

Artikel 2 - Verzekeringsvergoeding

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars en

volgens de voorwaarden door de vergadering van mede-eigenaars vastgesteld, gestort worden, maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen enkel nadeel berokkenen; hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.
De benuttiging van deze vergoeding zal als volgt geregeld worden:
a) Indien het een gedeeltelijke ramp is, zal de syndicus de vergoeding ontvangen door de vereniging der mede-eigenaars, aanwenden om de geteisterde plaatsen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren zal het tekort gedekt worden door de syndicus ten laste van alle mede-eigenaars behoudens het verhaal van deze laatsten tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan zijn goed zou verkrijgen en tot beloop van deze waardevermeerdering.
Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, zal deze ten goede komen van de vereniging der mede-eigenaars.
b) Indien het een totale ramp is, zal de vergoeding moeten aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen er anders over beslist, en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.
Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, zal het overschot ten laste van de mede-eigenaars vallen in evenredigheid met ieders rechten in de vereniging van mede-eigenaars en zal eisbaar zijn binnen de drie maanden van de vergadering welke dit supplement zal bepaald hebben. De wettelijke intresten lopen rechtens en zonder ingebrekestelling na verloop van deze termijn.
Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van mede-eigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars af te staan.
De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen de partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen benoemd door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, bij eenvoudig bevelschrift, op vordering van de meeste gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen zich een derde deskundige toe te voegen; ingeval geen akkoord tot stand komt over de keuze van een derde deskundige, zal er op dezelfde wijze te werk gegaan worden (aanstelling door de Burgerlijke Rechtbank).

Van de prijs zal een/derde contant betaald worden en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.
Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt zal de vereniging der mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respektievelijk aandeel in de vereniging na aftrok van de eventuele schulden.

Afdeling 6 - Eigendomsoverdracht

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

1° de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht zou besloten hebben, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar zal worden.

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

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

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

Slotbepalingen

Artikel 1 - Statuut - andere reglementen

Alle bepalingen van onderhavige statuten dienen beschouwd te worden als zijnde van zakelijk recht. Zij dringen zich op aan alle eigenaars van privatieve delen van bovenbeschreven goed, aan hun erfgenamen en aan hun rechtverkrijgenden, ten welken titel ook. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de hypothecaire overschrijving.
Onderhavig reglement kan maar gewijzigd worden volgens de

regelen van de meerderheid en onder de voorwaarden die het bepaalt, al naar het geval. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.
De statuten van het onroerend complex kunnen worden aangevuld met een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij eventuele tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.
De comparanten zijn gemachtigd een huishoudelijk reglement op te stellen.
Het naleven van de onderhavige basisakte, reglementen, voorschriften en beslissingen dient opgelegd te worden in alle akten van vervreemding aan de personen die eigenaars worden van een lot, alsmede in de huurcontracten aangegaan met de huurders.

Artikel 2 - Kosten

De kosten van onderhavige statuten en de aanvullende reglementen en van de plans zijn ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de onverdeeldheid.

Artikel 3 - Verklaringen

De comparanten verklaren dat de notaris hen volledig ingelicht heeft over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.
Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de comparanten uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de comparanten te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en het rijksregister.
Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:
a) voor natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en –data op basis van de identiteitskaarten;
b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of rijksidentificatienummer.

KEUZE VAN WOONST

Tot uitvoering dezer kiezen comparanten woonplaats op hun voormelde zetel / op hun voormeld adres.
Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft, moet woonplaats kiezen in België en bij gebrek aan dergelijke keuze wordt deze mede-eigenaar geacht woonstkeuze te doen op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

VOLMACHT

De comparanten verklaren als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

. de heer Paul Van Poppel wonende te Mechelen-Muizen, Sint-Lambertuslaan 45;
. de Heer Erik Doms, wonende te Mechelen, Willem Rosierstraat 25;
. mevrouw Van Bael Karen, notarieel bediende, wonende te Bonheiden, Oude straat 62;
. de heer Gordts Joost, wonende te Bonheiden, Rijmenamseweg 270
. mevrouw Duym Hilde, notariëel bediende, wonende te Bonheiden, Kleinbeeklei 39;
met bevoegdheid elk afzonderlijk op te treden.
Wie zij gelasten om voor hen en uit hun naam :
1) Te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven onroerende goederen .
En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;
Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;
De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;
Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven, met of zonder indeplaatsstelling;
Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan, geheel of gedeeltelijk, te ontslaan, om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;
Van de kopers, toewijzelingen en andere, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;
Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen, als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet aan te tekenen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking van de verkoping, onroerend beslag, gedwongen tenuitvoerlegging, gerechtelijke

rangregeling enzovoorts, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan; Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
2) elke basisakte en wijzigende basisakte te ondertekenen aangaande voorschreven onroerende goederen.
Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Ondergetekende notaris Filip Huygens bevestigt het recht op geschriften ten belope van vijftig (50) euro te hebben ontvangen.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Mechelen, datum als ten hoofde vermeld.
En na integrale voorlezing met de nodige toelichting, hebben de comparanten samen met de notaris, getekend.