

**STATUTEN VAN HET APPARTEMENTS-GEBOUW RESIDENTIE "KASTOR E"  
IN HET GEBOUWENCOMPLEX RESIDENTIE KASTOR,  
TE GRIMBERGEN (STROMBEEK-BEVER), JOZEF DE VLEMINCKSTRAAT 12-16**

---

Het jaar tweeduizend achttien

Op tweeëntwintig november

Voor Ons, Toon BIESEMAN, notaris met standplaats te Grimbergen, houder van de minuut, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Toon Bieseman", met zetel te 1851 Grimbergen (Humbeek), Ter Eikenlaan 2

ZIJN VERSCHENEN:

1. De heer **VANDERVEKEN Freddy Louis Antoine Victor**, geboren te Anderlecht op 24 februari 1958, nationaal nummer 58.02.24-357.58, ongehuwd, wonende te Grimbergen (Strombeek-Bever), Hazenstraat 12.

2. Mevrouw **VANDERVEKEN Nôa Juliette Mandus Jean Michaël**, geboren te Leuven op 14 december 2004, nationaal nummer 04.12.14-338.21, ongehuwd, wonende te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Beverstraat 2 bus 202.

Hier vertegenwoordigd conform artikel 935 van het Burgerlijk Wetboek door de heer VANDERVEKEN Freddy, voornoemd.

Hiertoe gemachtigd ingevolge beschikking van de Vrederechter van het kanton Meise van 27 augustus 2018, waarvan een expeditie is gehecht gebleven aan een akte van schenking door Freddy Vanderveken aan Nôa Vanderveken, heden verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman, ter overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NÔA & CO**, met maatschappelijke zetel te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Hazenstraat 12. Ingeschreven in het register der rechtspersonen te Brussel onder nummer 0454.064.126 en bij de belasting over de toegevoegde waarde onder nummer BE 454.064.126.

Opgericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en onder de benaming "Architectenburo Herelixka & Claesen BVBA" bij akte verleden voor notaris Clement Wouters te Tongeren op 28 oktober 1994, bekendgemaakt bij de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 januari daarna onder nummer 950106-265.

De statuten werden gewijzigd, inhoudende omvorming in naamloze vennootschap en waarbij de benaming "Nôa & Co" werd aangenomen ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering, waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door notaris Marc Grooten te Humbeek op 1 februari 2005, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 februari daarna onder nummer 20050223-030685.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd, inhoudende omvorming in besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering, waarvan het proces-verbaal werd opgesteld door ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen op 19 september 2016, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 oktober daarna onder nummer 20161011-139643.

Hier vertegenwoordigd conform artikel 12 van de statuten door haar zaakvoerder de heer VANDERVEKEN Freddy, voornoemd.

Benoemd tot zaakvoerder bij beslissing van de algemene vergadering van 19 september 2016, bekendgemaakt zoals hoger gezegd.

4. De naamloze vennootschap HOMEGROUND, met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Vlaanderenstraat 105. Ingeschreven in het register der rechtspersonen te Brussel onder nummer 0540.771.436.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 7 oktober 2013, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 oktober daarna onder nummer 20131023-160852.

De statuten werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 11 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna onder nummer 20140729-145321.

Hier vertegenwoordigd conform artikel 17 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NU CONSULT, met maatschappelijke zetel te 9472 Denderleeuw (Iddergem), Bakergemveldbaan 84, ingeschreven in het register der rechtspersonen te Dendermonde onder nummer 0537.571.525, vast vertegenwoordigd door de heer UYTTERSROT Neil, geboren te Aalst op 30 augustus 1975, nationaal nummer 75.08.30-311.32, wonende te 9472 Denderleeuw (Iddergem), Bakergemveldbaan 84.

Benoemd tot bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering, en tot gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur, beiden gehouden na gezegde oprichting, gepubliceerd zoals hoger gezegd.

Hierna genoemd "GRONDEIGENAAR"

5. De naamloze vennootschap SMARTHOME, met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Vlaanderenstraat 105. Ingeschreven in het register der rechtspersonen te Brussel onder nummer 0540.772.525 en bij de belasting over de toegevoegde waarde onder nummer BE 540.772.525.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 7 oktober 2013, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 oktober daarna onder nummer 20131023-160839.

De statuten werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde op 11 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna onder nummer 20140729-145322.

Hier vertegenwoordigd conform artikel 17 van de statuten door haar gedelegeerd bestuurder, mevrouw VERHAEREN Caroline Maria Maurice, geboren te Vilvoorde op 8 juni 1970, nationaal nummer 70.06.08-312.87, wonende te 1910 Kampenhout, Zeypestraat 78 ;

Benoemd tot bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering, en tot gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur, beiden gehouden na gezegde oprichting, gepubliceerd zoals hoger gezegd.

Hierna genoemd "BOUWHEER"

Hierna samen genoemd "VERSCIJNER"

Welke verschijner mij, ondergetekende notaris, uiteengezet heeft wat volgt :

## AFDELING I - VOORAFGAANDE UITEENZETTING - VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING en TOELATING TOT BOUWEN - MANDELIGHEID

---

### I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

#### A. Beschrijving van het goed.

\* De verschijners sub 1, 2 en 3 verklaren onder meer eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

GEMEENTE GRIMBERGEN, 4<sup>de</sup> afdeling Strombeek-Bever

1. Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastraerd volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer **70 P 4 P0000** voor 27 are 88 centiare, gekadastraerd volgens titel sectie A nummers 70 H 2 en deel van nummer 70 G 2 met een oppervlakte volgens titel van 30 are 40 centiare 40 tienmilliare.

#### Oorsprong van eigendom.

Oorspronkelijk hing het voorbeschreven goed af van de algemene gemeenschap van goederen die bestaan heeft ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Julius Goossens te Grimbergen op 8 augustus 1919, tussen Antoon VANDERVEKEN, en Joanna Rosalia EMMERECHECHTS, te Grimbergen (Strombeek-Bever), om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Julius Goossens te Grimbergen, op 21 december 1920, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel, op 9 februari 1921, boek 527 nummer 27.

De echtgenoten VANDERVEKEN-EMMERECHECHTS voornoemd zijn beiden overleden te Strombeek-Bever, hij op 17 september 1977 en zij op 8 januari 1977, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen hun drie kinderen, gesproten uit hun huwelijk te weten : 1) Karel Antoon VANDERVEKEN, echtgenoot van Marie Germaine Catherine DECUYPER te Wemmel, gehuwd onder algemene gemeenschap ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jean Jacobs te Brussel, op 14 september 1945; 2) Amandus Marie VANDERVEKEN, echtgenoot van Juliette Louise Emilie BORMANS te Grimbergen (Strombeek-Bever); 3) Joanna Rosalia Catharina VANDERVEKEN, echtgenote van Marcel Jozef ELECTEUR, te Grimbergen (Strombeek-Bever).

Gezegde echtgenoten VANDERVEKEN-EMMERECHECHTS hadden beiden een authentiek testament gedikteerd aan notaris Jules Matthys te Brussel, op 7 januari 1971, geregistreerd, waarin zij beiden over bepaalde goederen hebben beschikt, doch geen betrekking hebbend op het hierboven beschreven onroerend goed.

Marcel Jozef ELECTEUR, gehuwd onder het stelsel der algemene gemeenschap van goederen met Joanna Rosalia Catharina VANDERVEKEN, ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Albert Deschieteer te Merchtem op 21 oktober 1952, te Grimbergen (Strombeek-Bever), is testamentloos overleden te Jette op 27 november 1985, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen zijn echtgenote, Joanna Rosalia Catharina VANDERVEKEN voornoemd en zijn twee kinderen gesproten uit zijn huwelijk,

te weten : kinderen ELECTEUR : 1) Christiaan Rosalia Jozef te Kapelle-op-den-Bos, en 2) Nicole Jeannine Antoine te Grimbergen (Strombeek-Bever).

In gezegd huwelijkscontract van 21 oktober 1952 werd bedongen dat de algemene gemeenschap toekomt aan de langstlevende der echtgenoten voor de ene helft in volle eigendom en de wederhelft in vruchtgebruik.

Amandus Marie VANDERVEKEN, echtgenoot van Juliette Louise Emilie BORMANS te Grimbergen (Strombeek-Bever), is testamentloos overleden te Jette op 26 februari 1986, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen, zijn overlevende echtgenote voornoemd en zijn twee kinderen gesproten uit zijn huwelijk, te weten : VANDERVEKEN 1) Godelieve Anna Maria Hortensia te Grimbergen en 2) Freddy Louis Antoine, te Grimbergen (Strombeek-Bever).

Ingevolge akte verleden voor notaris Alain Van den Weghe te Strombeek-Bever en notaris Paul Grootjans te Grimbergen op 21 april 1989, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 17 mei daarna, boek 6917 nummer 10, heeft Juliette Louise Emilie BORMANS, weduwe van Amandus Vanderveken voornoemd, zuiver en eenvoudig verzaakt aan haar recht van vruchtgebruik op voormeld goed, in voordeel van haar twee kinderen, Godelieve en Freddy VANDERVEKEN, en hebben Karel Antoon VANDERVEKEN en zijn echtgenote Marie Germaine Catherine DECUYPER voornoemd hun onverdeelde rechten in voormeld goed in volle eigendom afgestaan aan Freddy VANDERVEKEN voornoemd.

Ingevolge akte verleden voor notarissen Alain Van den Weghe te Strombeek-Bever en Jean-Jacques Boel te Asse op 1 april 1999, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op 20 april daarna boek 8803 nummer 10 hebben 1) VANDERVEKEN Joanna 2) ELECTEUR Christiaan, 3) ELECTEUR Nicole 4) VANDERVEKEN Godelieve en 5) BORMANS Juliette, allen voornoemd, al hun onverdeelde rechten in voorschreven goed afgestaan aan VANDERVEKEN Freddy, voornoemd, die er aldus alleen eigenaar van werd.

Ingevolge akte heden verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde heeft VANDERVEKEN Freddy een schenking gedaan van 874/10.000 onverdeeld in blote eigendom in voorschreven goed aan VANDERVEKEN Nôa

Ingevolge akte heden verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid Vilvoorde heeft VANDERVEKEN Freddy 102/10.000 onverdeeld in volle eigendom in voorschreven goed verkocht aan de vennootschap NÔA & CO.

\* De verschijners sub 1, 2, 3 en 4 verklaren onder meer eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

GEMEENTE GRIMBERGEN, 4<sup>de</sup> afdeling Strombeek-Bever

**2.** Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastreerd volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer **70 L 2 P0001** voor 2 are 30 centiare.

**3.** Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastreerd volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer **70 P 2 P0000** voor 7 are 95 centiare.

**4.** Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastreerd

volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer 70 N 4 P0000 voor 7 are 95 centiare.

Oorsprong van eigendom.

Voorschreven goederen horen toe aan de vennootschap HOMEGROUND om ze te hebben aangekocht van 1) BETTENS Leo Jan Pieter te Beersel, 2) BETTENS Julia Paula Maria te Beersel, 3) VAN AKEN Alfons Jan Baptiste te Strombeek-Bever en 4) VAN AKEN Roger Joannes Alfons te Wemmel ingevolge akte verleden voor notarissen Toon Bieseman te Grimbergen en Sandry Gypens te Strombeek-Bever op 12 juli 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van Vilvoorde op 16 juli daarna formaliteit 53-T-16/07/2018-06013.

Oorspronkelijk hoorde voormeld onroerend goed toe aan MARIANI Leopold Baudouin Joseph en zijn echtgenote BETTENS Rosalie, samen te Strombeek-Bever, om het aangekocht te hebben van BETTENS Maria Catharina te Tremelo als volgt:

- deels ingevolge akte verleden voor notaris Van den Broeck, destijds te Wemmel, op 31 augustus 1937, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 1 september nadien, boek 2784 nummer 6.

- deels ingevolge akte verleden voor notaris Verbist te Brussel, op 3 maart 1939, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 14 maart nadien, boek 87 nummer 3.

- deels en voor het overige ingevolge akte verleden voor notaris Paul de Muëlenaere, destijds te Grimbergen, op 28 april 1940, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 9 mei nadien, boek 163 nummer 13.

De Heer en Mevrouw MARIANI - BETTENS, voornoemd, zijn beiden overleden, hij te Brussel-tweede district op 8 december 1989 en zij te Schaarbeek, op 3 oktober 1975, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam, hun zoon en enig kind, MARIANI Alain Jean Paul Ghislain, te Strombeek-Bever.

De Heer MARIANI Alain Jean Paul Ghislain, voornoemd, is zonder voorbehouden of reservataire erfgenamen na te laten overleden te Strombeek-Bever, op 25 september 2010.

Blijkens zijn eigenhandig testament van 15 juli 2010, neergelegd onder de minuten van notaris Roosens te Machelen, op 26 oktober 2010, heeft hij aangesteld als legatarissen van zijn nalatenschap 1) BETTENS Leo, voornoemd, 2) BETTENS Julia, voornoemd, 3) VAN AKEN Alfons, voornoemd en 4) VAN AKEN Roger, voornoemd, elk voor een gelijk deel. Gezegde legatarissen werden in het bezit gesteld van hun legaat, blijkens beschikking uitgesproken door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, op 16 maart 2011.

Ingevolge akte heden verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van Vilvoorde, heeft de vennootschap HOMEGROUND 874/10.000 onverdeeld in vruchtgebruik afgestaan een VANDERVEKEN Freddy, 874/10.000 in blote eigendom aan VANDERVEKEN Nôa en 102/10.000 in volle eigendom aan de vennootschap NÔA & CO, allen voornoemd.

\* De verschijners sub 1, 2, 3, en 4 verklaren onder meer eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

GEMEENTE GRIMBERGEN, 4<sup>de</sup> afdeling Strombeek-Bever

5. Een perceel grond, gelegen aan de Jozef De Vleminckstraat, thans gekadastreerd volgens recente kadastrale legger niet ouder dan 1 jaar sectie A nummer 70 S 4 P0000

voor 21 are 9 centiare, , gekadastraerd volgens titel sectie A nummers 70 N en deel van nummer 70 G 2 met een oppervlakte volgens titel van 21 are 88 centiare 19 tiemilliare.

#### Oorsprong van eigendom.

Voorschreven goed hoort toe aan de vennootschap HOMEGROUND om het te hebben aangekocht van 1) ELECTEUR Christiaan Rosalia Jozef te Kapelle-op-den-Bos, 2) ELECTEUR Nicole Jeannine Antoine te Grimbergen (Strombeek-Bever), ingevolge akte verleden voor notarissen Toon Bieseman te Grimbergen en Sandry Gypens te Strombeek-Bever op 12 juli 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van Vilvoorde op 16 juli daarna formaliteit 53-T-16/07/2018-06012.

Oorspronkelijk hing het voorbeschreven goed af van de algemene gemeenschap van goederen die bestaan heeft tussen Antoon VANDERVEKEN, en Joanna Rosalia EMMERECHTS, zoals hiervoor uiteengezet in de oorsprong van eigendom van het goed sub 1.

Voor de verdere devolutie wordt verwezen naar de oorsprong van eigendom van het goed sub 1.

Ingevolge akte verleden voor notaris Alain Van den Weghe voornoemd en notaris Jean-Jacques Boel te Asse op 1 april 1999, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel, op 20 april daarna, boek 8803 nummer 10, hebben Godelieve VANDERVEKEN, Freddy VANDERVEKEN en Juliette BORMANS allen voornoemd, al hun onverdeelde recehten overgedragen aan Joanna VANDERVEKEN, Christiaan ELECTEUR en Nicole ELECTEUR, allen voornoemd.

Joanna VANDERVEKEN is testamentloos overleden op 8 oktober 2010, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen, haar twee kinderen Nicole en Christiaan ELECTEUR voornoemd, die er aldus alleen eigenaar van werden.

Ingevolge akte heden verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van Vilvoorde, heeft de vennootschap HOMEGROUND 874/10.000 onverdeeld in vruchtgebruik afgestaan een VANDERVEKEN Freddy, 874/10.000 in blote eigendom aan VANDERVEKEN Nôa en 102/10.000 in volle eigendom aan de vennootschap NÔA & CO, allen voornoemd.

#### Alle goederen samen hierna genoemd "HET GOED"

#### B. Bijzondere voorwaarden vermeld in de eigendomstitels.

##### Goederen sub 1 en 5

De akte van notarissen Alain Van den Weghe te Strombeek-Bever en Jean-Jacques Boel te Asse van 1 april 1999, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom bedingt letterlijk wat volgt:

*"In voormelde akte verleden voor notaris Julius Gossens te grimberen van eenentwintig december negentienhonderd twintig staat het volgende vermeld, hierna letterlijk aangehaald :*

*""...Scheidslijnen*

*De afsluitingsmuur langs De Wit van aan de bouwlijn tot aan de Mechelbaan is gemeen. De andere muren langs De Wit zijn eigen aan dezen laatste. Al de hagen zijn eigen aan het verkochte perceel."*

#### C. Bodemtoestand

1. De verschijner verklaart dat er op of voorschreven goed, voorwerp van onderhavige

akte bij zijn weten een inrichting gevestigd is of was, of een 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.

2. De verschijner verklaart voor de ondertekening van huidige akte op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattest afgeleverd door de OVAM op 18 april 2018, 4 april 2018 en 3 april 2018 overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, waarvan de inhoud luidt als volgt : "De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit."

3. De verschijner verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijner te goeder trouw afgelegd werd, is de verschijner tot geen vrijwaring zal gehouden zijn voor de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien.

4. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

#### D. Stedenbouw

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris dat:

1. er voor het voorschreven onroerend goed recent een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt

- door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 26 oktober 2017 referte BA/31/17 tot het bouwen van een meergezinswoning (goederen sub 1, 2, 3, 4 en 5) ;

- door de gemeente Grimbergen op 12 oktober 1998 referte BA/145/98 voor het slopen van een bouwvallige boerderij (goed sub 1)

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: woongebied ;

3. het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en verklaring van de verkoper ;

4. dat op het onroerend goed geen voorkeurcht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. voor voormeld goed geen niet-ervallen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden van toepassing is ;

6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 VCRO ;

7. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

#### E. Gebouwencomplex

Ingevolge nagemeld recht van opstal heeft de bouwheer het voornemen op het hierboven beschreven onroerend goed een appartementencomplex op te richten bestaande uit, bestaande uit volgende deelgebouwen :

- 6 appartementsgebouwen
- 1 ondergronds garagecomplex

## II. VERZAKING AAN RECHT VAN NATREKKING en TOELATING TOT BOUWEN

Ingevolge akte inhoudende verzaking van recht van natrekking met toelating tot bouwen, en vestiging van recht van opstal heden verleden voor ondergetekende notaris Toon Bieseman te Grimbergen, ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van Vilvoorde :

- heeft de heer Freddy VANDERVEKEN wat betreft goed sub 1 op al zijn rechten in volle eigendom, zijnde 9.024/10.000 onverdeeld een recht van opstal toegestaan aan de vennootschap SMARTHOME, voornoemd, voor een duur van drie (3) jaar met ingang op 22 november 2018.
- heeft de vennootschap HOMEGROUND wat betreft de goederen sub 2, 3, 4 en 5 op al haar rechten in volle eigendom, zijnde 9.024/10.000 onverdeeld een recht van opstal toegestaan aan de vennootschap SMARTHOME, voornoemd, voor een maximale duur van drie (3) jaar vanaf 22 november 2018.

Tengevolge van voormelde verzaking zullen de opgerichte gebouwen toebehoren :

- aan de vennootschap SMARTHOME voor 9.024/10.000 in volle eigendom
- aan de heer VANDERVEKEN Freddy voor 874/10.000 in vruchtgebruik
- aan mevrouw VANDERVEKEN Nôa voor 874/10.000 in blote eigendom
- aan de vennootschap NÔA & CO voor 102/10.000 in volle eigendom

## III. MANDELIGHEID

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de bouwheer zich het recht voor, met uitsluiting van de vereniging van mede-eigendom, de vergoeding te bedingen en op te strijken voor de gemeenmaking van gevelmuren, afsluitingen en hun bijhorigheden. Dit voorbehoud houdt voor de bouwheer geen enkele verplichting in tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstellingen en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid.



## AFDELING II - STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW RESIDENTIE "KASTOR E"

---

Vervolgens heeft de comparant mij, notaris, hierbij verzocht zijn wil vast te stellen tot het oprichten van een gebouw, hierna nader omschreven en dit gebouw te plaatsen onder het statuut van gedwongen mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Dienovereenkomstig wordt een "**basisakte**" opgesteld, waarbij het gebouw wordt ingedeeld in een aantal privatieve delen en in een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

De gemeenschappelijke delen daarentegen zijn gedwongen onverdeeld en zullen een onafscheidelijke bijzaak vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Daarnaast wordt een "**reglement van mede-eigendom**" opgemaakt dat bevat:

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar, betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen;
- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheden en de duur van zijn mandaat;
- de regels met betrekking tot de vervreemding of toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars;
- de regels betreffende de wijze van oprichting, de samenstelling en de bevoegdheden van de raad van mede-eigendom;
- de regels betreffende de commissaris van de rekeningen;
- het reglement van orde.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met de basisakte, de statuten van het gebouw.

Deze statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Na deze overschrijving en vanaf het ogenblik dat ten minste één kavel is overgedragen, zal de vereniging van mede-eigenaars van dit gebouw rechtspersoonlijkheid verwerven.

Deze vereniging draagt de benaming "*Vereniging Van Mede-Eigenaars Residentie KASTOR E te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16*"; zij heeft haar zetel in het gebouw te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16. Alle documenten uitgaande van deze vereniging moeten het ondernemingsnummer vermelden.

Bij wijze van overgangmaatregel en zolang de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend complex niet voorlopig werden opgeleverd, wordt de zetel uit praktische

overwegingen tijdelijk gevestigd op de maatschappelijke zetel van de bouwheer. Tot het vermogen van de vereniging kunnen enkel behoren de roerende goederen die zij nodig heeft voor de verwezenlijking van haar doel, namelijk het behoud en het beheer van het gebouw.

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

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

Niettegenstaande artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met één of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De mede-eigenaars kunnen eveneens een “**reglement van orde**” opstellen waarin regels van orde bij het gebruik van het gebouw vastgelegd worden.

De hiernavolgende bepalingen betreffende het algemeen onroerend statuut en het reglement van mede-eigendom, alsook alle aangehechte documenten aan de hoofdbasisakte, zullen moeten beschouwd worden de juridische grondslag te vormen van het onroerend complex.

#### NEERLEGGING PLANNEN, VERGUNNINGEN, VERSLAG AANDELEN, ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

In deze akte wordt verwezen naar de plannen van het gebouw, de stedenbouwkundige vergunning en verslag van de aandelen, gehecht aan de hoofdstatuten van het gebouw om er één geheel mee te vormen:

- een kopie van de **stedenbouwkundige vergunning** uitgereikt door de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 26 oktober 17 onder referte BA/31/17.
- de **afbakeningsplannen**, waarop tevens opgenomen het met redenen omkleed **verslag aangaande de toedeling van de aandelen** in de gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid conform artikel 577/4 van het Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door landmeter Diederik Taelmans te Grimbergen (Strombeek-bever), Jan Mulsstraat 132 bus 0201.
- een kopie van de **goedgekeurde plannen** gevoegd bij de voormelde stedenbouwkundige vergunning, te weten:
  - \* inplantingsplan nieuw van 15 februari 2017 ;
  - \* garage en riolering van 15 februari 2017 ;
  - \* Niveau 0 van 17 november 2017 ;
  - \* niveau 1 van 17 november 2017 ;
  - \* niveau 2 van 15 februari 2017 ;

- \* niveau 3 van 15 februari 2017 ;
- een kopie van de **uitvoeringsplannen**

## **I. BASISAKTE RESIDENTIE "KASTOR E"**

Vervolgens hebben partijen ons ondergetekende notaris verzocht om over te gaan tot het optekenen van de basisakte met reglement van mede-eigendom van het deelgebouw "KASTOR A", als volgt:

### **Hoofdstuk I. Privatieve gedeelten**

#### **Sectie I. Principe**

De delen van het deelgebouw die voor het uitsluitend gebruik zijn, of kunnen zijn, van een eigenaar, maken het voorwerp uit van een privaat eigendomsrecht, hierna privatieve kavel genoemd.

#### **Sectie II. Privatieve eigendom**

Volgende delen zijn onder meer, en voor zover ze in het Deelgebouw in kwestie worden uitgevoerd, voorwerp van privaat eigendomsrecht, zonder dat deze opsomming als beperkend kan worden beschouwd:

##### **1. Algemeen**

- de parketten, de tegels of andere vloerbekledingen met hun ondervloer;
- de muurbekledingen en zolderingen met hun versieringen;
- de binnendeuren en de toegangsdeuren van elk privaat;
- de bekleding van de ramen;
- de bekleding van de terrassen;
- de sanitaire installaties;
- de elektrische toestellen evenals de elektrische leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de centrale verwarming met de radiatoren en de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn;
- de installatie van de parlofoon en deuropener, evenals de leidingen die zich bevinden in de kavel die erdoor bediend wordt, voor zoveel ze enkel tot uitsluitend gebruik van die kavel bestemd zijn.

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

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

- de installatie van parlofoon en deuropener;
- de bellen aan de ingangsdeuren van de appartementen;
- de brievenbussen;
- de platen die de naam aanduiden van de bewoners van de appartementen;
- de kanalisaties voor aansluiting aan het gemeenschappelijk net voor radio- en televisiedistributie;
- de kanalisaties voor de schouwen en verluchtungskanalen voor zover ze uitsluitend voor privaat gebruik bestemd zijn;

- de leidingen voor water, gas en elektriciteit voor zover ze uitsluitend voor privaat gebruik bestemd zijn;

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

### 3. Binnenmuren:

de binnenmuren en binnenafsluitingen (met uitzondering van de steunmuren, palen en betonbalken) die twee privaat kavels scheiden zijn gemeen tussen die twee kavels.

De beschrijving van de diverse privaat kavels is hierna opgenomen.

### Sectie III. Samenvoeging of verdeling van privaat gedeelten

Indien twee of meer privaat gedeelten tot één kavel worden omgevormd, zal aan die kavel in de mede-eigendom het totaal van de aandelen verbonden zijn, die aan elk van de samengevoegde privaat gedeelten werden toegekend.

Partijen of hun rechthebbenden zullen ook een privaat gedeelte in twee of meer kleinere privaat gedeelten kunnen verdelen, waaraan echter de totaliteit van het aantal aandelen van de verdeelde kavel moeten toegekend worden.

Daartoe mogen partijen of hun rechthebbenden zelfs bijkomende deuren op de gangen of op de gemeenschappelijke gedeelten maken; dit zelfde recht wordt toegekend aan de latere eigenaars van privaat gedeelten mits voorafgaande goedkeuring door de algemene vergadering, en mits het bekomen van een wijzigende stedenbouwkundige vergunning indien vereist door de alsdan vigerende wetgeving.

Voormelde bepalingen doen geen afbreuk aan de rechten welke de bouwheer kan putten uit het voorbehoud van rechten die in onderhavige akte zijn opgenomen (*zie hierna Hoofdstuk IV*).

### Sectie IV. Beschrijving van de privaat kavels.

Dit gebouw wordt verder onderverdeeld in 1 commerciële unit en 11 appartementen als volgt:

- Op het gelijkvloers de commerciële unit E.Ha0.01 en 3 appartementen E.0.01, E.0.02 en E.0.03

- Op de eerste verdieping : 6 appartementen E.1.01, E.1.02, E.1.03, E.1.04, E.1.05 en E.1.06;

- Op de tweede verdieping : 2 appartementen E.2.01 en E.2.02;

## Niveau 0

**1. De commerciële unit E.Ha0.01**, gelegen links in de het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 16, en omvattende :

*a) in privaat en exclusieve eigendom:*

de commerciële unit zelf ;

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

- negentig/honderdduizendsten (90/100.000sten) in de algemene gemeene delen waaronder de grond.

- negentig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (90/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

*Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0017*

**2. Het appartement genummerd E.0.01**, gelegen links in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 001, en omvattende :

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:*

inkom, leefruimte met terras, open keuken, nachthal, berging, badkamer, en twee slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

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

- honderd eenendertig/honderdduizendsten (131/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd eenendertig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (131/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

*Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0041*

**3. Het appartement genummerd E.0.02**, gelegen rechts van appartement E.0.01, met adres Jozef De Vleminckstraat 12 bus 001, en omvattende :

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:*

inkom, leefruimte met terras, open keuken, nachthal, berging, w.c., badkamer en twee slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

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

- honderd en tien/honderdduizendsten (110/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd en tien/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (110/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

*Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0042*

**4. Het appartement genummerd E.0.03**, gelegen rechts van appartement E.0.02, met adres Jozef De Vleminckstraat 12 bus 002, en omvattende :

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:*

inkom, hal, leefruimte met terras, open keuken, berging, nachthal, w.c., berging, badkamer, douchekamer en drie slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

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

- honderd zevenenvijftig/honderdduizendsten (157/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd zevenenvijftig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (157/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

*Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0043*

<b>Niveau +1</b>
------------------

**5. Het appartement genummerd E.1.01**, gelegen links achteraan in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 101, en omvattende:

*a) in privatieve en exclusieve eigendom:*

inkom, hal, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, badkamer en één

slaapkamer, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- negenentachtig/honderdduizendsten (89/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- negenentachtig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (89/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

**Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0011**

**6. Het appartement genummerd E.1.02**, gelegen links achteraan in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 103, en omvattende:

a) in privaatief en exclusief eigendom:

inkom, nachthal, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, badkamer en twee slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd drieëndertig/honderdduizendsten (133/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd drieëndertig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (133/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

**Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0044**

**7. Het appartement genummerd E.1.03**, gelegen rechts van appartement E.1.02, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 104, en omvattende:

a) in privaatief en exclusief eigendom:

inkom, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, badkamer en één slaapkamer, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- zesenzeventig/honderdduizendsten (76/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- zesenzeventig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (76/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

**Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0012**

**8. Het appartement genummerd E.1.04**, gelegen rechts van appartement E.1.03, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 102, en omvattende:

a) in privaatief en exclusief eigendom:

inkom, leefruimte met terras, open keuken, bureau, nachthal, berging, w.c., badkamer en één slaapkamer, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd dertien/honderdduizendsten (113/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd dertien/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (113/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

**Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0045**

**9. Het appartement genummerd E.1.05**, gelegen rechts van appartement E.1.04, met

adres Jozef De Vleminckstraat 12 bus 101, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, leefruimte met terras, open keuken, nachthal, w.c., berging, badkamer en twee slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd zestien/honderdduizendsten (116/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd zestien/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (116/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

**Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0013**

**10. Het appartement genummerd E.1.06**, gelegen rechts in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 12 bus 102, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, hal, leefruimte met terras, open keuken, berging, nachthal, w.c., berging, douchekamer, badkamer en drie slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd vierenzestig/honderdduizendsten (164/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd vierenzestig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (164/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

**Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0046**

<b>Niveau +2</b>
------------------

**11. Het appartement genummerd E.2.01**, gelegen vooraan in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 201, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, hal, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, badkamer en één slaapkamer, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vierennegentig/honderdduizendsten (94/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- vierennegentig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (94/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

**Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0047**

**12. Het appartement genummerd E.2.02**, gelegen achteraan in het gebouw bekeken vanop de straat, met adres Jozef De Vleminckstraat 14 bus 202, en omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

inkom, nachthal, berging, w.c., leefruimte met terras, open keuken, douchekamer, badkamer en drie slaapkamers, alsook het privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht van dat terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd negentachtig/honderdduizendsten (189/100.000sten) in de algemene gemene delen waaronder de grond.

- honderd negentachtig/duizend vierhonderd tweeënzestigsten (189/1.462sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de Residentie Kastor E.

**Met gereserveerd perceelsidentificatienummer : 70 T 4 P0048**

### **Samenvattende tabel**

Commerciële unit E.Ha0.01 :	90/1.462
Appartement E.0.01 :	131/1.462
Appartement E.0.02 :	110/1.462
Appartement E.0.03 :	157/1.462
Appartement E.1.01 :	89/1.462
Appartement E.1.02 :	133/1.462
Appartement E.1.03 :	76/1.462
Appartement E.1.04 :	113/1.462
Appartement E.1.05 :	116/1.462
Appartement E.1.06 :	164/1.462
Appartement E.2.01 :	94/1.462
Appartement E.2.01 :	<u>189/1.462</u>
Totaal :	1.462/1.462

### **Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke gedeelten**

Naast de privatieve en uitsluitende eigendom van de vertrekken die de privatieve gedeelten samenstellen, is aan iedere privaatief nog een aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten verbonden, verder "gemene delen" genoemd.

Het totaal van de gemeenschappelijke delen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt duizend vierhonderd tweeënzestig (1.462).

#### **Sectie I. Principe**

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

#### **Sectie II. Beschrijving gemeenschappelijke gedeelten**

Hieronder zijn begrepen, voor zover uitgevoerd in het gebouw en zonder dat deze opsomming als beperkend kan worden beschouwd:

- de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, het ruwe metselwerk;
- de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas uitgevende op de gemeenschappelijke delen;
- de bekleding en de versiering van de gevels;
- het dak, de dakbekleding en afvoerbuizen;
- de deur die zich bevindt in de buitengevel, de gangen en de trappenhuizen;
- het hek- en traliewerk;
- de ruwbouw van de terrassen en de balkons;
- het algemeen rioleringsnet met zijn putten in de Residentie;
- de centrale verwarming in de gemeenschappelijke delen;



- de leidingen voor water, elektriciteit, gas, radio- en teledistributie, telefoon;
- het dak met zijn bekleding, de dakgoten en de afvoerbuizen;
- de schoorstenen en de ventilatiekanalen;
- de gemeenschappelijke delen van de installatie van de parlofoon en de bel;
- de inkomportalen en de inkomhallen op de gelijkvloerse verdieping;
- de trappen en traphallen;
- de liften en de liftinstallaties E1 en E2;
- in het algemeen alle delen van het gebouw die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één enkele kavel.

In de ondergrond van voorschreven onroerend goed wordt een garagecomplex opgericht dat het voorwerp is van afzonderlijke statuten en dus ook van een afzonderlijke rechtspersoon.

De betonnen vloerplaat boven het ondergronds complex wordt, zoals een scheidingsmuur, beschouwd als een gemeenschappelijk deel tussen het complex op de bovengrond en het complex in de ondergrond.

Op alle plaatsen waar de betonnen vloerplaat onderbroken wordt ( dus niet aangelegd is), met name omwille van de aanwezigheid van koker en/of schachten van welke aard ook en voor welke doeleinden dan ook, inritten, toegangswegen tot de ondergrondse parkeergarage, dan wel uitritten, uitgangswegen uit de ondergrondse parking, traphallen of andere voorzieningen in de meest ruime zin en er zich derhalve openingen in de betonnen vloerplaat bevinden, wordt de scheidingslijn geacht horizontaal op dezelfde hoogte door te lopen. Deze (ter hoogte van de openingen in de vloerplaat) virtuele lijn wordt derhalve geacht zich op dezelfde hoogte te doen bevinden als de hoogte waarop de scheidingslijn zich in de betonnen vloerplaat bevindt. Deze betonnen vloerplaat, de grondvesten, de funderingen, de kolommen, de steunbalken en in het algemeen de betonconstructie die zich bevindt in de ondergrond en die dienstig is voor het deelgebouw erboven en verder ook nog een cabine voor een noodgenerator, zullen toehoren aan deze Deelgebouw. Zijn er meerdere deelgebouwen waaronder de garage zich bevindt , dan bevinden deze deelgebouwen zich bevinden in een toestand van gedwongen mede-eigendom, overeenkomstig het statuut van artikel 577-2 § 9 van het Burgerlijk Wetboek.

De kosten van onderhoud en herstelling van de constructies en ruimten die zich in deze toestand van gedwongen mede-eigendom bevinden zullen betaald worden ten belope van door de eigenaars van het (de ) Deelgebouw(en) en door de eigenaars van het ondergronds complex, ieder voor een gelijk deel

De horizontale splitsing verplicht de eigenaars van de ondergrondse volumes tot het in stand houden van deze constructies, tenzij anders wordt overeengekomen met de eigenaars van de bovengrondse volumes.

Deze opsplitsing in bovengrondse en ondergrondse volumes heeft ook voor gevolg dat de eigenaars van het bovengronds complex het recht hebben om in de ondergrondse verdieping alle noodzakelijke aan- en afvoerleidingen te plaatsen voor water, gas, elektriciteit, afvoer van huishoudelijke afvalwaters en zo meer, doch op voorwaarde dat deze leidingen zodanig worden aangebracht dat zij het normaal gebruik van de ondergrond niet belemmeren.

De eigenaars van een kavel in de bovengrondse verdiepingen hebben eveneens het recht

om naar de voormelde gemeenschappelijke lokalen gelegen in de kelderverdieping te gaan langs de manoeuvreerruimten, de gangen, de trappen en de liften, indien van toepassing.

### **Sectie III. Bepaling van het aandeel van een privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen**

Zoals hiervoor werd vermeld heeft iedere privatieve kavel een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het totaal van deze gemeenschappelijke delen bedraagt duizend vierhonderd tweeënzestig (1.462sten).

Voor de bepaling van dit aandeel werd rekening gehouden met de respectieve waarde van de privatieve delen; deze waarde werd bepaald op grond van een met redenen omkleed verslag van de architect en in functie van de netto-oppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Dit verslag is gehecht aan de hoofdstatuten van het gebouwencomplex.

### **Hoofdstuk III. Wijziging aan bestek, plannen, voorbehouden rechten en diverse bepalingen**

1. De bouwheer behoudt zich bij deze het recht voor om de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen:

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek van de bouwkunst;
- of omdat zij meent dat door deze wijzigingen de gemene delen en/of de privatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden;
- of, in de mate dat zij in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn, voor de commercialisering van het projet, en/of om ze in overeenstemming te brengen met gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde van de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

2. De samenstelling en de indeling van het onroerend complex zoals hiervoor gegeven of op de plannen voorkomend heeft slechts een indicatief karakter. De bouwheer heeft zich het recht voorbehouden om deze samenstelling en indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, in voorkomend geval onder het uitdrukkelijk engagement van het respecteren van de wetten op de ruimtelijke ordening en stedenbouw en desgevallend het bekomen van een wijzigende stedenbouwkundige vergunning indien noodzakelijk.

3. De bouwheer heeft zich het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen aan de bouwwerken op eigen initiatief onder de volgende voorwaarden:

- a) alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.
- b) De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten bindend zijn voor de mede-eigenaars.

4. De bouwheer heeft zich ertoe verbonden de hierna volgende wijzigingen uit te voeren voor de eigendomsoverdracht van de laatste privatieve kavel dat hem toebehoort,

indien hij zou beslissen dergelijke werken uit te voeren:

- a) het oprichten van één of meer bijkomende niveaus (of gedeelten van niveaus) dan voorzien op de plannen gehecht aan deze statuten;
- b) het bijbouwen van een deel of van delen van het onroerend complex;
- c) het niet-bouwen van één of meerdere niveaus (of gedeelten van niveaus) of van om het even welk ander deel van het onroerend complex voorzien op de plannen gehecht aan deze statuten;
- d) het wijzigen van de binnenindeling van de privatieve kavels;
- e) het verenigen van twee of meer privatieve kavels op hetzelfde of op verschillende niveaus tot één enkele eigendom;
- f) het splitsen van een bestaande privatieve kavel in verschillende privatieve kavels;
- g) het samenvoegen van één of meerdere plaatsen van een privatieve kavel of van een deel van plaatsen, bij een aanpalende privatieve kavel of bij eender welke privatieve kavel op hetzelfde of op ene ander niveau;
- h) het aanbrengen van de wijzigingen van de bestemming en aan de indeling van om het even welk niveau van het onroerend complex, waarin begrepen de onderverdeling in privatieve kavels;
- i) het tot stand brengen van directe toegangen tot de privatieve kavels op de gelijkvloerse verdieping;
- j) het omvormen van gemene delen tot privatieve delen en omgekeerd, het verplaatsen van gemene lokalen, ruimten en installaties;
- k) het toevoegen van één of meerdere plaatsen toebehorend aan een privatieve kavel, aan een gemeenschappelijk deel en omgekeerd;
- l) de onderverdeling van het gebouw in kleinere eigendommen en derhalve wijziging van de plannen die uitgevoerd zijn of dienen uitgevoerd te worden met betrekking tot de gevel en/of om het even welk ander deel van de constructies, en dit in functie van de noodwendigheden van commerciële of andere aard. Deze opsomming wordt slechts ten titel van voorbeeld gegeven;
- m) en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken in hoofde van de bouwheer;
- n) het plaatsen of laten plaatsen op verzoek van een mede-eigenaar van een airco-installatie of een collectieve schotelantenne in of op een gemeenschappelijk deel van het onroerend complex. De plaatsing dient te gebeuren volgens de regels van de kunst en met de bijzondere zorg geen hinder te veroorzaken voor de mede-eigenaars of bewoners van het onroerend complex. Zo nodig dienen de nodige administratieve vergunningen en/of toelatingen bekomen te worden. De bouwheer kan terzake bijkomende beperkingen, voorwaarden en maatregelen opleggen.
- o) na de wijzigingen hiervoor toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke indeling.

5. Ingeval wijzigingen aangebracht zouden worden, wordt van nu af aan het volgende bedongen:

- a) het aantal aandelen in de gemene delen toegekend aan de diverse privatieve kavels, zal steeds ongewijzigd blijven, maar het totaal aantal eenheden in de gemene delen van het gebouw is voor vermeerdering of vermindering vatbaar; dit in verhouding tot het aantal privatieve delen die tot basis voor de berekening van de verdeling der eenheden gediend hebben.

Als voorbeeld nemen wij een gebouw van tien niveaus, waar aan ieder niveau honderd eenheden in de gemene delen werden toegekend, wat neerkomt op een totaal van duizend eenheden. Mocht er in de loop van de opbouw van het gebouw een niveau worden toegevoegd die in oppervlakte identiek is aan andere niveaus, dan zal aan dit nieuwe niveau eveneens honderd eenheden in de gemene delen worden toebedeeld. Het totaal aantal eenheden van het gebouw zal alzo op duizend plus honderd of elfhonderd eenheden gebracht worden. Men zal op dezelfde wijze te werk gaan, maar dan omgekeerd, indien één of meer van de oorspronkelijk voorziene niveaus mocht komen te vervallen.

Besluit: enkel het totaal aantal eenheden toebedeeld aan het gebouw, zal een wijziging ondergaan.

b) ingeval er een wijziging zou doorgevoerd worden, zoals voorzien onder punt 4) e), f) en g) van huidige afdeling, waardoor een privaatief lot of een gedeelte hiervan aan een ander privaatief lot gehecht wordt, of een privaatief lot gesplitst wordt, dan zal er een overdracht van eenheden in de gemene delen plaatsgrijpen, in verhouding tot de waardevermindering of -vermeerdering die de betrokken privatieven zullen ondergaan hebben.

c) in alle andere gevallen behoort het alleen de bouwheer toe om de nieuwe verdeling van het aantal eenheden vast te stellen;

d) ingeval van vermeerdering of de vermindering van het totaal aantal eenheden in de gemene delen kan een wijziging aan de verdeling van de gemene delen aangebracht worden, die berekend wordt in verhouding tot het aantal eenheden;

e) ingeval van uitvoering van wijzigende werken, zullen de verkoopsvoorwaarden aangegaan met diverse verkrijgers, geen enkele wijziging ondergaan;

f) ingeval de incorporatie van de gemene delen in privatieve delen per incorporatie niet meer dan vijftig vierkante meter bedraagt, zal er geen wijziging aan de verdeling in de gemene delen gebeuren. In het omgekeerde geval, namelijk incorporatie van privatieve delen in gemene delen, geschiedt de wijziging volgens dezelfde regel.

g) onder voorbehoud van het voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit gewijzigd mogen worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privatieve eigendommen, ten gevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in om het even welk gedeelte van het gebouw uitgevoerd zouden worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, samengeroepen na de definitieve oplevering der werken en voor zover alle privatieven verkocht zijn. Deze beslissing dient genomen te worden met eenparigheid van stemmen, behoudens indien de wet in een andere meerderheid voorziet.

6. Wijzigingen in plannen en bouwwerken geschieden zonder tussenkomst van de mede-eigenaars en zonder enig recht op vergoeding of prijsvermindering in het voordeel van deze laatsten, om welke reden ook, zelfs indien deze werken betrekking hebben op de gemene delen of er wijzigingen aanbrengen, en zelfs indien deze werken betrekking hebben op de nog niet verkochte privatieve delen of er wijzigingen aanbrengen. Dit geldt eveneens voor het geval waarin er onder of boven gebouwd zou mogen worden, of in het geval er aanof bijgebouwd zou worden.

7. De partijen kunnen de hen in onderhavige akte, of in de tussen hen rechtstreeks afgesloten overeenkomsten, toegekende en voorbehouden rechten aan derden

overdragen mits kennisgeving van deze overdracht per aangetekend schrijven, gericht aan de syndicus.

8. Het aanvragen en bekomen van exploitatievergunningen valt ten laste van de eigenaars van de privatieve kavels of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

Alle maatregelen en uit te voeren werken om te voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming en om te voldoen aan alle andere gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en nationale reglementen vallen ten laste van mede-eigenaars van de privatieve loten of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De eventueel hieraan verbonden kosten vallen eveneens te hunnen laste.

9. Alle op de plannen getekende meubelen, toestellen, versieringen en decoratie in het algemeen zijn louter illustratief en zijn nooit in de prijs inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in het tussen de bouwheer en de koper ondertekende bestek.

10. Zowel de bouwheer als de grondeigenaar komen niet tussen in de gemeenschappelijke kosten van de niet-verkochte privatieve kavels, behalve wat betreft hun aandeel in de kosten van de verzekering. Dit beding geldt slechts op voorwaarde dat de privatieve kavels niet gebruikt worden; dit in tegenstelling met hetgeen eventueel vermeld is in het reglement van mede-eigendom over de verdeling van de kosten. Deze uitzondering is in de tijd beperkt tot de dag van de laatste voorlopige oplevering van de gemene delen van het onroerend complex.

11. Alle voorbehouden rechten zijn eeuwigdurend, tenzij hierboven een beperking in de tijd werd voorzien.

#### **Hoofdstuk IV. Bijzondere voorwaarden – Erfdienstbaarheden - nutsvoorzieningen**

##### **1. Recht van opstal, recht van erfpacht of verkoop voor de hoogspanningscabine in het voordeel van de nutsmaatschappij**

In het gebouw van Residentie KASTOR E is er een lokaal bestemd voor de installatie en het in bedrijf houden van een gas- en/of een elektriciteitscabine met al zijn toebehoren evenals de aansluiting op het net bij middel van de leidingen naar de installatie, met alle voor de exploitatie nodige geacht erfdiensbaarheden.

Al de mede-eigenaars, ondertekenaars verlenen hierbij ten voordele van de intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, voor gans de duur van de bevoorrading in elektrische energie van het grondgebied van de gemeente Grimbergen door de desbetreffende intercommunale of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, een lokaal voor energiebedeling (electriciteitscabine) aangeduid op het afbakeningsplan dat aan deze akte zal gehecht blijven.

De zijden en de afmetingen op het plan, kunnen enigszins verschillen met de werkelijkheid. De afmetingen van het desbetreffend lokaal waarvoor hier sprake, kunnen alleen wijzigen om technische redenen en alleen in samenspraak met en akkoord van de intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolger. Alle wijzigingen na uitrusting van het lokaal als elektriciteitscabine zijn uitgesloten.

Er wordt door de mede-eigenaars aan de comparante/bouwheer hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en

stukken te ondertekenen.

De onkosten voor verzekering, ontvangst en jaarlijks nazicht van de distributiecabine door een aangenomen organisme vallen uitsluitend ten laste van de desbetreffende intercommunale of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers.

De desbetreffende intercommunale maatschappij zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die hij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van de energiebedeling.

De mede-eigenaars, ondertekenaars zullen de desbetreffende intercommunale en haar rechtsverkrijgers in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de desbetreffende intercommunale werd veroorzaakt.

Deze rechten worden ten voordele van intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers gevestigd, onverminderd alle rechten van de desbetreffende intercommunale en zonder enige nadelige erkenning, volgens statutaire bepalingen.

De intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers wordt uitdrukkelijk ontslagen tot bijdrage in de gemene kosten of onderhoudskosten aan de gemene delen van het gebouw en die mogelijks ten laste van de ingelanden zouden gelegd worden. De intercommunale maatschappij SIBELGAS of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers heeft dan ook geen zeggenschap in de vereniging der mede-eigenaars, noch betreffende het beheer, noch betreffende het onderhoud en herstellingen van het gebouw.

Wanneer dezelfde intercommunale maatschappij of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers zou overgaan tot de verwerving van eender welk recht, zal de comparante (bouwheer) of haar rechtsopvolgers de eventueel uitbetaalde vergoeding ontvangen, in zijn eigen voordeel, zonder iets te moeten afstaan aan de mede-eigenaars.

## 2. Erfdienstbaarheid in het voordeel van de nutsmaatschappij

Er wordt aan de desbetreffende intercommunale maatschappij of haar rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers een erfdienstbaarheid van doorgang verleend zowel bij dag als bij nacht voor het lokaal, naar en van de straat, langs de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de daartoe voorzien van minimale doorgangen, meer bepaald ten voordele van het personeel en alle andere aangestelde en van alle door deze personen te vervoeren materialen.

De toegang (mechanisch) tot de cabine moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn. M.a.w. elektrische toegang/poort, alarmen, toegangscode, badges, en dergelijke zijn niet toegestaan.

De duur van deze vorm van erfdienstbaarheid is inherent verbonden met de duur van de energiebedeling.

Het is uitdrukkelijk verstaan dat het genot ondermeer inhoudt het opstellen, onderhouden, exploiteren en ter plaatse brengen van om het even welk zwaar middenspannings- en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de distributiecabine, alsook het plaatsen van elektriciteitskabels.

Voor al wat het materiaal betreft, wordt uitdrukkelijk verzaakt aan het recht van natrekking.

## 3. Afsluiten van leveringscontracten

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen

kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, alsook om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij, met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang, onder meer over gemeenschappelijke gangen, worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

De aldus gesloten overeenkomsten zullen door de vereniging van mede-eigenaars worden overgenomen en verdergezet, onverminderd haar recht deze nadien op haar kosten te laten wijzigen volgens de bedingen en mogelijkheden van de overeenkomst.

#### 4. Regenwaterrecuperatie en dienstkraantjes

Twee hemelwaterputten met elk een dienstkraan die nabij de ingang van de gemeenschappelijke fietsenstalling in gebouw B/C en nabij de ingang van de gemeenschappelijke fietsenstalling in gebouw E worden geplaatst.

De inhoud van de regenwaterput is enkel bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinzones en voor het afwassen van fietsen. Het regenwater mag nooit gebruikt worden voor andere doeleinden (bv. voor het wassen van auto's).

#### 5. Hernieuwbare energie: plaatsing fotovoltaïsche cellen en warmtepompen

De bouwheer behoudt zich het recht voor om airco-installaties, warmtepompen, zonnepanelen, zonneboilers of gelijkaardige technische installaties op de daken te plaatsen.

Indien een mede-eigenaar een dergelijke installatie op het dak of elders wenst te plaatsen, kan dit enkel mits beslissing van de algemene vergadering van de betrokken Residentie en enkel op de daartoe door de bouwheer aangeduide daken.

## **II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

### **Voorafgaandelijke opmerkingen**

#### **1. Reglement van mede-eigendom**

Dit reglement is van zakelijk recht en mag aangevuld worden met bijzondere reglementen van inwendige dienst die geen zakelijk statuut zullen uitmaken.

#### **2. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars**

a. Krachtens de wet heeft de vereniging van mede eigenaars rechtspersoonlijkheid, mits vervulling van de volgende twee voorwaarden:

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

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b. Zij draagt de benaming "*Vereniging Van Mede-Eigenaars Residentie KASTOR E te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16*".

c. Zij heeft haar zetel in het gebouw te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever), Jozef De Vleminckstraat 12-16. Bij wijze van overgangsmaatregel en zolang er geen voorlopige

syndicus werd aangesteld, wordt de zetel uit praktische overwegingen, tijdelijk gevestigd op de maatschappelijke zetel van de bouwheer.

Indien de huisnummers zouden wijzigen zal de naam en de zetel van de vereniging der mede-eigenaars automatisch worden aangepast in die zin, zonder dat hiervoor een wijzigende akte of een andere formaliteit vereist is.

d. 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 gebouw.

e. Onverminderd artikel 577/9, § 5, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

## **Hoofdstuk I. Rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten**

### **Sectie I. Privatieve gedeelten**

#### **Artikel 1. Principe**

De eigenaars mogen van hun respectievelijke privatieve gedeelten genieten en erover beschikken binnen de perken gesteld door dit reglement en door de wet.

#### **Artikel 2. Verkaveling van privatieve gedeelten**

De eigenaars hebben niet het recht een gedeelte van een appartement te vervreemden te welken titel ook, tenzij aan een mede-eigenaar en mits toestemming van de algemene vergadering van de mede-eigenaars en indien daardoor geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke gedeelten ontstaat.

In dat geval wordt de herverdeling van de aandelen van de betrokken kavels in de mede-eigendom gedaan in de authentieke akte van verkoping zonder dat het totaal van de aandelen van de betrokken kavels mag gewijzigd worden.

Deze herverdeling moet aan de syndicus medegegeeld worden binnen de maand van het verlijden van de authentieke akte.

#### **Artikel 3. Vereniging van privatieve gedeelten**

Verbindingen mogen tot stand worden gebracht tussen aangrenzende privatieve gedeelten op een zelfde niveau gelegen, of indien op een ander niveau gelegen bij middel van een trap. De werken dienen echter uitgevoerd onder toezicht van een architect en met inachtneming van de bepalingen van artikel 15 hierna.

De verbonden privatieve gedeelten moeten aan een zelfde eigenaar toebehoren.

#### **Artikel 4. Private elementen van belang voor de mede-eigendom**

1. De eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn van op de openbare weg of van op de gemene plaatsen binnen het onroerend complex.
2. De onderhoudswerken van de private elementen waarvan sprake hiervoor onder 1. worden uitgevoerd volgens de beschikkingen van artikel 13.
3. Platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners kunnen worden



aangebracht aan de inkom en in de hall. Zij moeten gemaakt worden volgens het model en de afmetingen voorgeschreven door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

#### **Artikel 5. Werken aan privatieve gedeelten**

Wanneer werken, hetzij binnen een privaat gedeelte of zijn privaat toebehoren, hetzij aan privaat aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke gedeelten zouden kunnen beïnvloeden of de rust in het onroerend complex zouden kunnen schaden, is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus hiervan, schriftelijk, één maand op voorhand op de hoogte brengen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.

De syndicus brengt verslag uit aan een architect.

De algemene vergadering, of de raad van mede-eigendom, mag eisen dat de werken uitgevoerd worden onder toezicht van een architect; zijn honoraria vallen ten laste van de betrokken eigenaar.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering van die werken.

De werken mogen niet uitgevoerd worden vooraleer de architect een gunstig advies heeft gegeven, of bij gebreke daarvan en bij gebreke van antwoord vanwege de syndicus, niet eerder dan na een termijn van een maand te rekenen vanaf de mededeling van de plannen aan de syndicus.

Wanneer eigenaars verwaarlozen noodzakelijke werken aan hun eigendom te laten verrichten of door hun nalatigheid schade of enig nadeel berokkenen aan de andere kavels, aan de gemeenschappelijke gedeelten, of aan het externe uitzicht, dan heeft de syndicus alle bevoegdheid om ambtshalve tot de dringende herstellingen in de privé-vertrekken van de in gebreke blijvende eigenaar en op diens kosten te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan de aannemers die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars worden aangeduid zoals gezegd in artikel 13 hierna.

#### **Artikel 6. Bestemming van de privatieve gedeelten**

##### Appartementen

De appartementen zijn enkel bestemd voor privé-bewoning.

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

De uitoefening van een vrij beroep (kantoren en diensten) is toegelaten voor zover dit geen voor de bewoners van betrokken gebouw storende toeloop van bezoekers tot gevolg heeft en strookt met de vereisten in de stedenbouwkundige regelgeving.

De appartementen zullen volgens de standing van het gebouw bewoond worden.

##### Handelsruimte

In het handelsruimte op het gelijkvloers is wel handelsactiviteit toegelaten. Zijn evenwel uitgesloten :

- horecazaken,

- elke activiteit die geurhinder en nachtlawaai met zich meebrengt

##### Algemeen

De eigenaars dienen de volledige identiteit van de bewoner(s) over te maken aan de

syndicus, vóór de ingebruikname.

In of op geen enkel privaat, noch gemeenschappelijk deel van het complex mogen ooit brandbare of gevaarlijke stoffen of voorraden worden opgeslagen.

#### **Artikel 7. Uitzicht van het gebouw**

1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke private elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.
2. Aan de ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk of esthetisch uitzicht van het gebouw of de groep van gebouwen kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de gevel van een gebouw, en worden daar ook geen (schotel)- antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.
3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.
4. Gordijnen, overgordijnen en andere raamdecoratie die van buiten uit zichtbaar zijn, dienen wit te zijn.
5. Vliegenrammen, horren, zonneluifels, zonneschermen, buitenzonnewering en terrasparaplu's zullen allen dezelfde kleur en uitzicht hebben. Dit zal vastgelegd worden in een richtlijnnota opgesteld door de architect van het project.

#### **Artikel 8. Verhuring**

1. De private mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare personen. Zelfde bepaling geldt voor de huurder in geval van onderverhuring of overdracht van huur.
2. De eigenaars zijn in ieder geval gehouden de integrale tekst van dit reglement van mede-eigendom in de huurovereenkomsten, die zij zouden afsluiten, over te nemen of ze in bijlage te vermelden.  
In de huurovereenkomsten moet de huurders de verplichting opgelegd worden tot naleving van de beschikkingen vervat in dit reglement van mede-eigendom, van de wijzigingen die hieraan zouden gebracht worden, van de desbetreffende beslissingen door de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars getroffen en van de bepalingen die in een reglement van inwendige orde kunnen worden opgelegd.
3. De eigenaars moeten hun huurders ertoe verplichten hun huurrisico's en aansprakelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars van het gebouw en burens, behoorlijk te verzekeren.
4. De eigenaars zijn ertoe gehouden aan de syndicus de identiteits- en contactgegevens door te zenden van hun huurders, gebruikers of houders van persoonlijke rechten.
5. Door het enkele feit van hun aankoop geven de eigenaars volmacht aan de syndicus om de wijzigingen aan dit reglement alsmede de instructies en beslissingen van de algemene vergadering rechtstreeks aan de huurders ter kennis te brengen, voor zover deze laatste bij bedoelde instructies of beslissingen kunnen betrokken zijn.

### **Artikel 9. Veiligheid**

De bewoners moeten zich in regel stellen met de plaatselijke en algemene politiereglementen inzake veiligheidsvoorschriften.

Het is ten alle tijde mogelijk de toegang tot het gebouw aan niet-bevoegden te verhinderen door middel van aangepaste technische voorzieningen, zoals geheime toegangscode, badge-systeem en dergelijke, doch evenwel onder voorbehoud van naleving van eventuele voorschriften in het kader van brandveiligheid of ingeval van nood.

Elke mede-eigenaar van de gebouwen verbindt zich ertoe, op eenvoudig verzoek van één of meerdere van de andere mede-eigenaars, zijn of haar medewerking te verlenen teneinde de desgevallend bestaande privaatieve branddetectiesystemen op mekaar af te stemmen.

De eigenlijke kosten hieraan verbonden (van aankoop, plaatsing, programmatie, toebehoren/onderdelen, enzovoort) worden evenwel integraal gedragen door elke mede-eigenaar - verzoekende partij afzonderlijk.

### **Artikel 10. Stilte**

De privaatieven moeten bewoond en/of gebruikt worden op een waardige, behoorlijke en eerbare wijze.

Het samenleven in een appartementsgebouw vereist de naleving van bepaalde leefregels die onontbeerlijk zijn voor een rustige en ongestoorde bewoning.

Dit recht op ongestoorde bewoning behoort tot het onroerend statuut, doch kan gereguleerd en beschermd worden door voorschriften opgenomen in een reglement van inwendige orde door de syndicus voor te leggen aan de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Ook de syndicus kan, in geval van noodzaak, voorlopige orders uitvaardigen die dienen nageleefd te worden doch die bekrachtigd moeten worden door de opname ervan in het reglement van inwendige orde.

Bij gebruik van muziekinstrumenten, van radio- of televisietoestellen moet de geluidsintensiteit binnen de perken van het normale blijven en mag ze de medebewoners in geen geval storen.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoringen.

Er mag geen gebruik gemaakt worden van andere motoren dan degene die huishoudapparaten aandrijven of die dienen voor verluchting, luchtverversing, koeling of verwarming, en enkel op voorwaarde dat alle voorzorgen genomen worden om storing van de buurtschap te voorkomen.

### **Artikel 11. Toezicht**

De eigenaars moeten aan partijen of een door hen gemachtigd persoon, hetzij de syndicus, vrije toegang verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van de goederen behorend tot de mede-eigendom te onderzoeken en toe te laten na te zien of de maatregelen van gemeen belang in acht genomen werden.

Tevens moeten zij zonder schadevergoeding toegang verlenen tot hun privaatieve kavels aan architecten, aannemers en ingenieurs en bouwcoördinatoren en uitvoerders van herstellingen en werken aan gemene goederen of privaatieve delen van andere mede-eigenaars ; in de mate van het mogelijke zullen de eigenaars minstens vierentwintig uur

op voorhand verwittigd worden.

## **Sectie II. Gemeenschappelijke gedeelten**

### **Artikel 12. Principes - Gebruik - Overtredingen**

De eigenaars mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke gedeelten. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat het gebruik verenigbaar is met de rechten van hun mede-eigenaars.

De bewoner, die op welke wijze ook, de hall, de vestibules, gangen of trappen zou versperren, er huishoudelijk werk zou verrichten, zoals kloppen of borstelen van tapijten, beddengoed of klederen, uithangen van linnen, reinigen van meubelen of gerief is in overtreding met deze principes.

Voor zover ze de mede-eigendom interesseren, worden de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere activiteiten van de bewoners, onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort.

Geen enkel gedoog kan, zelfs niet na lange tijd, een verworven recht worden.

### **Artikel 13. Onderhouds- en herstellingswerken**

1. Het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke gedeelten, evenals van de private elementen waarvan sprake in artikel 5, worden uitgevoerd door de zorgen van de mede-eigendom, onder toezicht van de syndicus.

2. Iedere eigenaar of bewoner moet zonder vergoeding de hinder gedogen die voortspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke gedeelten of zaken waartoe op regelmatige wijze besloten werd in de algemene vergadering.

### **Artikel 14. Aankondigingen voor verhuringen en verkopeningen**

Tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering bij drie/vierde meerderheid van de stemmen, is het verboden affiches of borden te plaatsen aan de gevels, aan de vensters of toegangsdeuren, zelfs indien dit voor de verhuring of verkoop is.

De algemene vergadering van de mede-eigenaars kan een plaats bepalen in de inkomhall van het gebouw of op de gevel, waar panelen of aankondigingen voor verhuring of verkoping van appartementen of parkeerplaatsen mogen aangebracht worden.

### **Artikel 15. Verhuis**

Voor zoveel als nodig wordt een erfdiensbaarheid van gratis toegang gevestigd, op de niet bebouwde gemeenschappelijke grondaandelen rond elk gebouw (al dan niet bezwaard met een privaatief gebruiksrecht) in voordeel van de bewoners van betrokken gebouw en voor zover er géén andere verhuismogelijkheid bestaat. De eventuele dienstbare plaatsen die hiervoor geschikt zijn, zullen door de syndicus van elk individueel gebouw worden aangeduid, er mee rekening houdend dat deze erfdiensbaarheid op de minst schadelijke wijze dient uitgeoefend te worden.

Verhuis mag enkel langs de voorzijde van de gebouwen, lees de straatkant, gebeuren.

De nieuwe of vertrekkende bewoner of gebruiker is gehouden alle schade aan gemeenschappelijke delen veroorzaakt bij de verhuizing te vergoeden. Bij verhuis mag geen gebruik gemaakt worden van de lift of de trappen, enkel via een verhuislift die de privatieve delen rechtstreeks bedient, mag verhuisd worden.

#### **Artikel 16. Voorschriften over het gebruik**

1. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.
2. Ze zorgen er voor dat de geluids-, stof-, reuk-, of rookhinder bij het gebruik van machines, toestellen en producten binnen de perken blijven van het aanvaardbare, rekening houdend met de bestemming van het gebouw (en groep van gebouwen) en de omgeving waar dit gebouw gevestigd is. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen of andere leidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
3. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt.
4. De gemeenschappelijke delen (algemeen en beperkte) mogen niet gebruikt worden om goederen op te stapelen of te plaatsen.
5. Het is de bewoners niet toegelaten tuinhuisjes of enige constructies op te richten op de gemeenschappelijke groenzones.  
Brievenbussen moeten éénvormig de naam dragen van de gebruiker en dienen het toegekend huisnummer te dragen.

#### **Artikel 17. Gemeenschappelijke fietsenstallingen**

Het gebruik en het onderhoud van de gemeenschappelijke fietsenstallingen vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering van de Residenties Kastor A tot en met F. De vereniging van mede-eigenaars van voormelde Residenties Kastor A tot en met F, zal instaan voor de inrichting (plaatsen van fietsrekken, ...), het onderhoud en het herstel ervan.

De fietsenstallingen mogen enkel gebruikt worden door de bewoners en de gebruikers van de Residenties Kastor A tot en met F.

#### **Artikel 18. Schade veroorzaakt door mede-eigenaars**

De herstelling van schade veroorzaakt aan de persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of door een aangestelde van de vereniging van mede-eigenaars, wordt gedragen door elk van de mede-eigenaars, inbegrepen het slachtoffer, en dit in de verhouding vastgesteld voor de vereffening van de gemeenschappelijke lasten.

#### **Artikel 19. Verhaal tussen mede-eigenaars**

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht

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

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

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

## **Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten**

### **Sectie I. Gemeenschappelijke lasten**

#### **Artikel 20. Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten**

De gemeenschappelijke lasten worden door elke mede-eigenaar gedragen in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

De gemeenschappelijke kosten verbonden aan de gemene delen van het onroerend complex zullen verdeeld worden overeenkomstig de hiervoor aangegeven eenheden in de gemene delen en overeenkomstig de hierna vermelde principes.

#### **Artikel 21. Opsomming – Onderverdeling van de gemeenschappelijke lasten**

##### **I. Samenstelling van de lasten**

De gemeenschappelijke lasten worden onderverdeeld in twee categorieën, naargelang zij *door ALLE* of *DOOR EEN GEDEELTE* van de mede-eigenaars gedragen worden.

##### **§ 1. Categorie I – algehele gemeenschappelijke lasten**

De algehele gemeenschappelijke lasten zijn de lasten die gedragen worden door ALLE mede-eigenaars van de groep van gebouwen naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- a) de kosten van administratie van de mede-eigendom, daaronder de begrepen de vergoeding van de syndicus.
- b) de uitgaven voor het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de gemeenschappelijke delen zoals beschreven in deze basisakte, voor zover er in deze basisakte niet wordt van afgeweken.
- c) de uitgaven van verbruik, herstel, onderhoud en vernieuwing van de gemeenschappelijke installaties, gebruikt door alle mede-eigenaars.
- d) de schadeloosstellingen verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars.
- e) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen.

- f) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.
- g) belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een mede-eigenaar worden gebracht.
- h) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke delen en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars.
- i) de kosten van heropbouw van de Residentie alsook al zijn Deelgebouwen zoals in onderhavige en/of latere akten vermeld.

## **§ 2. Categorie II – bijzondere gemeenschappelijke lasten per Deelgebouw**

### **1° Door alle mede-eigenaars**

De hierna vermelde bijzondere gemeenschappelijke lasten zijn de lasten die gedragen worden door alle mede-eigenaars voor DEELGEBOUWEN A tot en met F naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Worden aanzien als bijzondere gemeenschappelijke lasten van een Deelgebouw A tot en met F:

- a) de uitgaven voor het onderhoud, het herstel en de vernieuwing aan de gemeenschappelijke inkomdeuren, inkomhallen, inkomssassen, terrassen, balkons en vensters, de (voet)paden, de lucht-, schouw- en leidingkokers, en meer algemeen alle onderscheiden gemeenschappelijke delen eigen aan een Deelgebouw.
- b) de uitgaven voor het verbruik van water en elektriciteit voor het onderhoud en de verlichting van de gemeenschappelijke delen van een Deelgebouw.
- c) de kosten voor reiniging, onderhoud, herstelling en vernieuwing van een Deelgebouw.
- d) de kosten voor het beheer, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van de liften in het Deelgebouw.

Evenwel zal elk DEELGEBOUW A tot en met F vijftiwintig percent (25%) van deze bijzondere gemeenschappelijke lasten doorrekenen aan DEELGEBOUW P als tussenkomst in de kosten voor het gebruik van de inkomhall en de verticale circulatie (trap, lift) van en naar de parking.

### **II. Bijdrage in de lasten.**

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars volgens ieders aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen, en in de bijzonder gemeenschappelijke delen per deelgebouw.

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 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 een dergelijke mogelijkheid voorziet.

### **Artikel 22. Verdeling en vereffening**

De kosten en uitgaven worden verdeeld onder de mede-eigenaars, zoals in vorig artikel uiteengezet, door de zorgen van de syndicus.

De rekening van de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgesteld, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

De vereffening moet ten laatste binnen de veertien dagen na de toezending van de rekening geschieden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt niet de goedkeuring mee van de rekeningen; daartoe is enkel de algemene vergadering van de mede-eigenaars bevoegd bij afzonderlijke beslissing.

#### **Artikel 23. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik**

In geval van onverdeeldheid van de eigendom van een appartement, of van de verdeling in blote eigendom en vruchtgebruik, recht van bewoning en anderszins, zijn al de onverdeelde eigenaars of rechthebbenden solidair en onverdeeld gehouden ten overstaan van de mede-eigendom, onder voorbehoud van betwisting, tot betaling van alle verschuldigde sommen, verbonden aan genoemd appartement.

### **Sectie II. Gemeenschappelijke ontvangsten**

#### **Artikel 24. Principe**

De syndicus is gelast de gemeenschappelijke ontvangsten te innen evenals de voorschotten voor het werkkapitaal, de inbrengen voor de vorming van het reservekapitaal, en het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten. Hij geeft er geldig kwijting van.

#### **Artikel 25. Werkkapitaal**

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt het bedrag van het voorschot dat door de mede-eigenaars moet betaald worden en waarvan de som het werkkapitaal vormt bestemd als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals elektriciteits- en verlichtingskosten alsmede onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, beheerskosten en dergelijke.

#### **Artikel 26. Reservekapitaal**

De algemene vergadering van de mede-eigenaars bepaalt het bedrag van de periodieke inbrengen van gelden voor de vorming van het reservekapitaal bestemd voor het dekken van niet periodieke uitgaven, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

### **Sectie III. Gedwongen invordering - Rechtstreekse inning bij de huurders**

#### **Artikel 27. Gedwongen invordering**

1. Blijven er mede-eigenaars in gebreke het voorschot te storten dat door de syndicus wordt gevorderd, of hun bijdrage te voldoen in de gemeenschappelijke lasten van het verlopen kwartaal, en zulks uiterlijk binnen de maand na de aanmaning hun bij aangetekende brief gedaan, dan beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen hierna vermeld onder 2.

Hij moet deze machtiging niet bewijzen of rechtvaardigen ten overstaan van derden of van de rechtbanken.

2. Tot dekking van de gemeenschappelijke lasten is de syndicus ertoe gemachtigd:

a) de in gebreke zijnde mede-eigenaars of bewoners in betaling te dagvaarden voor



de verschuldigde sommen;

b) tot beloop van het verschuldigd bedrag, zelf de huurprijzen te innen die zouden toekomen aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar. Door ieder van de mede-eigenaars wordt door de akte van aankoop en van dan af, contractueel en onherroepelijk, delegatie van huurprijs gedaan aan de syndicus voor het geval van tekortkoming in zijn bijdrage in de gemeenschappelijke lasten. De huurder zal geldig betalen ten overstaan van zijn verhuurder indien hij in dat geval in handen van de syndicus zijn huur zal gekweten hebben.

3. Alle door de syndicus voor rekening van de mede-eigendom gevorderde sommen brengen van rechtswege intrest op, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet verhoogd met 3 procentpunten, vrij van welke afhoudingen ook vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake hiervoor onder 1.

4. Ten titel van forfaitair vastgestelde schadevergoeding, zijn de in gebreke gebleven mede-eigenaars een som verschuldigd die gelijk is aan de door hen veroorzaakte honoraria van de advocaat, onverminderd alle andere veroordelingen die tegen hen zouden uitgesproken worden.

5. Ter aanvulling van de maatregelen voorzien hiervoor onder 2 tot 4, wordt er uitdrukkelijk bedongen dat het privatieve gedeelte van de in gebreke blijvende mede-eigenaar door de mede-eigendom, hiertoe vertegenwoordigd door de syndicus, zal mogen bezwaard worden met een bewarend onroerend beslag of verkocht worden bij wijze van uitvoerend onroerend beslag, overeenkomstig artikels 1429 tot 1444 en 1560 tot 1625 van het Gerechtelijk Wetboek.

De syndicus mag de mede-eigendom vertegenwoordigen bij de verkoop op beslag.

#### **Artikel 28. Rechtstreekse inning bij de huurders**

De syndicus heeft juridisch slechts een band met de mede-eigenaars.

Niettemin mogen de mede-eigenaars de syndicus machtigen rechtstreeks van hun huurders het aandeel van al de gemeenschappelijke lasten, of van een deel ervan, die door de huurovereenkomsten ten laste van de huurders worden gelegd, te vorderen.

### **Sectie IV. Eigendomsoverdracht**

#### **Artikel 29. Overgang bij overlijden of onder de levenden.**

1. In geval van overlijden moeten de erfgenamen en rechthebbenden binnen de twee maanden na het overlijden van de mede-eigenaar, hun erfrechtelijke hoedanigheid rechtvaardigen tegenover de syndicus door een attest van de notaris, die belast is met de regeling van de nalatenschap.

Indien de onverdeeldheid eindigt door een akte van verdeling overdracht of licitatie, moet de syndicus hiervan binnen de maand ingelicht worden door een attest van de notaris die de akte heeft verleden, met vermelding van de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de mutatie en de datum van de ingenottreding.

Deze beschikkingen zijn eveneens toepasselijk, mutatis mutandis, wanneer de overgang geschiedt ingevolge een bijzonder legaat.

2. Bij overdracht onder levenden, ten bezwarende of ten kosteloze titel, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de schulden voorzien in artikel 577-11, §2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en

4° van het Burgerlijk Wetboek vanaf de datum van de overdracht, dit alles onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld.

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

De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

De notaris moet vóór de akte van mutatie de stand van de in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek vermelde schulden vragen aan de syndicus, die gehouden is hierop te antwoorden binnen de dertig dagen.

De kosten voor de mededeling van de krachtens dit artikel te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

3. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

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

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

### **Hoofdstuk III. Verzekeringen**

#### **Artikel 30. Risico's**

1. De algemene vergadering van de mede-eigenaars zal een gemeenschappelijke polis onderschrijven voor de verzekering zowel van de privatieve gedeelten van het gebouw als van de gemeenschappelijke gedeelten, bij een maatschappij waarvan de solvabiliteit algemeen bekend is.

De verzekering zal niet enkel de materiële schade aan het gebouw dekken, maar ook de genotsderving, het verhaal van de huurders, het mogelijk verhaal van de burens en het wederzijds verhaal van de mede-eigenaars onderling.

2. In ieder geval moet door de zorgen van de syndicus een verzekering worden aangegaan voor al wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

Tevens moet de syndicus de burgerlijke aansprakelijkheid van elke mede-eigenaar of bewoner van een privatieve kavel laten verzekeren door een polis in gemeenschap onderschreven voor schade aan derden veroorzaakt uit hoofde van het gebouw.

3. Elke meerpremie is ten laste van de mede-eigenaar die ze veroorzaakt heeft.

#### **Artikel 31. Afsluiting van de polissen**

1. De syndicus onderschrijft, vernieuwt, vervangt of wijzigt de polissen volgens de richtlijnen gegeven door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

2. De mede-eigenaars hebben recht op een exemplaar (fotokopie) van de polissen die hen aanbelangen.

3. De syndicus int de aan de mede-eigenaars toegekende vergoedingen, tenzij

uitzonderlijke schikkingen door de algemene vergadering getroffen worden, namelijk in geval van omvangrijke vernieling van het gebouw.

#### **Hoofdstuk IV. Bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars**

##### **Artikel 32. Organen van de vereniging van mede-eigenaars**

###### **I. Algemene vergadering van de mede-eigenaars**

###### **§ 1. Soorten – Samenstelling**

De Algemene vergadering omvat alle mede-eigenaars van het gehele onroerend complex.

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

###### **§ 2. Bevoegdheid**

De algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar.

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars.

Behoudens de haar toegekende wettelijke bevoegdheden, is zij 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, de aan de gemeenschappelijke gedeelten 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 de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het onroerend complex na beschadiging ervan.

De plenaire algemene jaarvergadering beraadslaagt over de rekeningen, die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus, over de begroting voor het volgend jaar, de provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van de groep van gebouwen.

###### **§ 3. Vertegenwoordiging**

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn

wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Het bureau van de algemene vergadering ziet de regelmatigheid van de volmachten na en statueert soeverein over dit punt.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn mede-eigenaar - mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder speciaal mandaat, onverminderd het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Iedere mede-eigenaar kan zich overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake laten vertegenwoordigen op de algemene vergadering.

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

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

#### **§ 4. Bureau**

De algemene vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter en twee stemopnemers of bijzitters te benoemen die allen mede-eigenaar dienen te zijn.

De syndicus vervult steeds ambtshalve de rol van secretaris.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijke aanwezige mede-eigenaar, die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke aandelen bezit, en wanneer verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, die mede-eigenaar die reeds het langst mede-eigenaar is in de groep van gebouwen. In voorkomend geval duidt de voorzitter ambtshalve de overige bureauleden aan.

#### **§ 5. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt**

De plenaire algemene vergadering komt minstens éénmaal per jaar samen, en dit binnen de eerste vijftien dagen van de maand februari.

De deelvergaderingen van elk Deelgebouw zullen steeds binnen de maand voorafgaand aan de jaarlijkse plenaire algemene vergadering in zitting bijeenkomen. De nietbindende beslissingen, door de deelvergadering genomen, zullen vervolgens voorgelegd worden aan de plenaire algemene vergadering, die de beslissingen al dan niet zal bekrachtigen en dit overeenkomstig de meerderheden vereist door deze statuten of de wet.

De plenaire algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen.

#### **§ 6. Plaats van de algemene vergadering**

Elke algemene vergadering wordt gehouden op de zetel van de vereniging of op ieder andere plaats aangeduid in de oproeping.

## **§ 7. Bijeenroepingen algemene vergaderingen**

### **A. Gewone algemene vergadering (ook jaarvergadering genoemd)**

De syndicus moet de jaarvergadering bijeenroepen.

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

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

### **B. De buitengewone algemene vergadering**

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen:

- hetzij door de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
- hetzij door één of meerdere mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- hetzij door iedere mede-eigenaar die de rechter kan verzoeken, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van de algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel, te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De bijeenroepingen worden verzonden, ten minste vijftien dagen voor de datum van de buitengewone algemene vergadering.

De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen zullen ook geldig zijn gedaan zo zij aan de mede-eigenaars tegen door hen ondertekende kwijting afgegeven is.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het onroerend complex die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. De syndicus herinnert hen eraan dat ze vragen en opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren en aan de syndicus bezorgen.

## **§ 8. Agenda**

Het agenda wordt opgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Alle punten van het agenda moeten in de oproepingen op duidelijke en nauwkeurige wijze worden vermeld, in die zin dat ieder aspect waarover afzonderlijk gestemd dient te worden ook als afzonderlijk agendapunt dient te worden vermeld.

Bovendien dient bij elk punt van de agenda te worden vermeld welke meerderheid

vereist is om hierover geldig te beslissen.

De algemene vergadering mag in principe slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op het agenda vermeld zijn. Op deze fundamentele regel zijn twee uitzonderingen:

- a) Indien het gaat om een onvoorziene en dringende zaak die zich tussen de bijeenroepingen en de vergadering zelf heeft voorgedaan.
- b) Een niet op het agenda voorkomend punt kan toch worden behandeld indien alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en zij er uitdrukkelijk mee instemmen dat het punt wordt behandeld, voor zover een beslissing omtrent dit punt niet aan de rechten raakt van de gebruikers van het onroerend complex die titularis zijn van een zakelijk recht of van een persoonlijk recht.

Over de punten vermeld onder "diversen" of "varia" kunnen slechts louter informatieve mededelingen vanwege de syndicus aan bod komen.

Ieder van de mede-eigenaars heeft het recht de inschrijving te vragen van een punt in het agenda, mits hij de syndicus hiervan verwittigt bij aangetekend of gewoon schrijven ten laatste acht dagen voor de vergadering bijeenkomt. De syndicus dient deze bijkomende agendapunten mee te delen aan al de mede-eigenaars in de vorm, zoals bepaald door de oorspronkelijke bijeenroeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

#### **§ 9. Aanwezigheidsquorum**

De algemene vergadering, zowel de plenaire als de deelvergadering, is slechts geldig samengesteld en beraadslaagt slechts geldig:

- wanneer alle mede-eigenaars van het onroerend complex of van het betreffende deelgebouw rechtsgeldig werden opgeroepen;
- wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voorzover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De tweede bijeenroeping, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt dat het gaat om een tweede vergadering.

Deze tweede vergadering beslist rechtsgeldig ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en aandelen.

De beraadslagen en beslissingen van een algemene vergadering verplichten alle mede-eigenaars nopens de punten van het agenda, zelfs indien zij niet aanwezig, niet vertegenwoordigd, niet akkoord of onbekwaam waren.

#### **§ 10. Aanwezigheidslijst**

Er wordt een aanwezigheidslijst gehouden die aan het begin van de zitting, door de

eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt getekend; deze aanwezigheidslijst zal door de leden van het bureau voor eensluidend worden verklaard.

### **§ 11. Stemrecht**

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenkomt 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 ander aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is.

### **§ 12. Stemquorum**

#### **A. Algemeen**

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de op de vergadering tegenwoordige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behoudens in het geval waarin een grotere meerderheid of zelfs éénparigheid van stemmen wordt vereist door de wet.

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

#### **B. Bijzondere meerderheden**

De algemene vergadering beslist:

#### **1. Met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen:**

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie

vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

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

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

## 2. Met een meerderheid van vier/vijfden van stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, maar met de beperking die is opgenomen in artikel 21 §2 ;

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

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

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

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

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

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

## 3. Er wordt met éénparigheid van stemmen, voor zover de wet geen gekwalificeerde meerderheid voldoende acht, beslist over:

a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom,

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

c) de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

Wanneer de wet een gekwalificeerde meerderheid voor deze wijzigingen voldoende acht, kunnen de beslissingen echter genomen worden met deze gekwalificeerde meerderheid.

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



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

### *§ 13. Notulen*

De beslissingen van de vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

De notulen dienen onder meer de verschillende agendapunten te hernemen, samen met de tekst van elk punt waarover de stemming werd gevraagd, alsook de stemuitslag per agendapunt met aanduiding van het individuele stemgedrag per mede-eigenaar per punt.

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

De notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de Vereniging van Mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht.

Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

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

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

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

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

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

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een schrijven van de syndicus die hem daarover inlicht bij een ter post aangetekende brief, binnen de maand nadat de beslissing werd getroffen.

### **§ 14. Verhaal**

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

## **II. De Syndicus**

### **§ 1. Aanstelling**

De syndicus wordt aangesteld bij beslissing door de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

De syndicus moet een in het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ingeschreven beroepssyndicus zijn, tenzij een mede-eigenaar de functie van syndicus op zich neemt.

De syndicus zal zijn ambt aanvaarden door middel van de ondertekening van een bijzondere overeenkomst.

Zijn mandaat kan in géén geval drie jaar te boven gaan maar het kan worden hernieuwd. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Als overgangsmaatregel is als syndicus benoemd tot de eerste algemene vergadering : Bvba SynImmo, met zetel te Kasteelstraat 2, 9255 Buggenhout, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Claus, met Ondernemingsnummer BE0897.981.953 en BIV-nummer 505.199.

### **§ 2. Openbaarheid**

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

### **§3. Bevoegdheden**

Ongeacht de wettelijke bevoegdheden heeft de syndicus tot opdracht:

1° De syndicus wordt gelast met de taken en verplichtingen van de mede-eigenaars

inzake het postinterventiedossier voor wat betreft het gedeelte ervan dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen. Dit gedeelte van het postinterventiedossier zal zich op het kantoor van de syndicus bevinden, waar het door iedere belanghebbende kosteloos kan worden geraadpleegd. De syndicus zal er tevens voor zorgen dat een bijgewerkte kopie van dit gedeelte van het postinterventiedossier zich tevens ter inzage op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars zal bevinden.

2° Een dossier aan te leggen betreffende iedere privaatieve kavel, met de identiteit van de mede-eigenaars met inbegrip van adres, telefoonnummer en eventueel e-mail adres, zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijzigingen bij vervreemding en de toestand van het goed (zelf bewoond of verhuurd).

3° Alle documenten van de mede-eigendom te bewaren en op te volgen.

4° Bij het beëindigen van zijn mandaat alle documenten aangaande het onroerend complex, de boekhouding en de activa overhandigen aan de nieuwe syndicus, uiterlijk binnen de maand na de beëindiging van zijn taak als syndicus. De nieuwe syndicus zal deze documenten binnen de voormelde tijdspanne komen ophalen bij de uittredende syndicus. Naar aanleiding van deze overdracht zal de uittredende syndicus een inventaris van de overhandigde stukken opstellen, die door de nieuwe syndicus als bewijs van ontvangst zal worden ondertekend.

#### **§ 4. Aansprakelijkheid.**

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

#### **§ 5. Vergoeding.**

Het mandaat van syndicus of voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering stelt de vergoeding vast bij zijn benoeming. Zij is een algemene gemeenschappelijke last.

#### **§ 6. Ontslag - Einde mandaat - Voorlopige syndicus.**

De algemene vergadering kan op ieder ogenblik de syndicus ontslaan. Zij moet haar besluit niet met redenen omkleden. Zij kan hem ook, telkens zij dit nodig acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde periode of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan ook, op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft. Hij wordt in het geding opgeroepen.

De syndicus kan ten allen tijde ontslag nemen mits een opzeg van minstens drie maanden te rekenen vanaf de eerste dag van de maand volgend op het hierna vermelde aangetekend schrijven. Dit ontslag moet op straffe van nietigheid onder aangetekende zending worden betekend aan de raad van beheer of bij ontstentenis van deze, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus eindigt:

- a) na het verstrijken van de duur van zijn mandaat.
- b) ingevolge ontslag door de algemene vergadering.
- c) ingevolge ontslag door de syndicus.

Ingeval van ontslag van de syndicus door de algemene vergadering of zichzelf, wijst de algemene vergadering de nieuwe syndicus op zijn plicht om derden met wie de vorige syndicus lopende contracten namens de vereniging van mede-eigenaars gesloten heeft, op de hoogte te brengen van diens ontslag.

d) ingevolge het overlijden, de onbekwaamverklaring en het kennelijk onvermogen van de syndicus of ontbinding en faillissement in geval van een syndicus rechtspersoon.

e) ingevolge de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

### **III. Raad van mede-eigendom.**

De eerste algemene vergadering zal een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermeebelast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

#### **a) Samenstelling.**

De raad van mede-eigendom zal samengesteld zijn uit drie raadsleden, met name: één voorzitter en twee bijzitters.

#### **b) Mandaat.**

Het mandaat van de raadsleden zal in geen geval drie maatschappelijke jaren te boven gaan.

Het mandaat van de raadsleden zal onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende de lastgeving, zodat hun mandaat ten alle tijde ad nutum beëindigd kan worden.

De raadsleden zullen zelf ten alle tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de algemene vergadering.

Het mandaat van de raadsleden zal onbezoldigd worden uitgeoefend.

#### **c) Aansprakelijkheid.**

De raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

#### **d) Vergadering.**

De raad van mede-eigendom vergadert op schriftelijke uitnodiging van haar voorzitter, over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat; over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen.

De raad van mede-eigendom vergadert op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de uitnodiging aangewezen locatie.

De uitnodiging tot vergaderen, die de datum, het uur, de locatie en het agenda van de vergadering omvat, mag door de voorzitter aan de bijzitters verstuurd worden, bij post, per fax of per e-mail, minstens vijf dagen voor de voorziene datum.

De raadsleden mogen zich op de vergadering van de raad van mede-eigendom slechts laten vertegenwoordigen voor een in het bijzonder aangewezen taak en voor een in het bijzonder beperkte termijn.

De raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen wanneer de meerderheid van haar raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De raad van mede-eigendom zal beslissingen nemen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde raadsleden.

In geval van staking van stemmen zal de stem van haar voorzitter doorslaggevend zijn.

De raad van mede-eigendom zal notulen opmaken van haar beslissingen, ondertekend door al haar aanwezige of vertegenwoordigde raadsleden.

**e) Relatie tot de syndicus.**

De raad van mede-eigendom mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht.

**f) Relatie tot de algemene vergadering.**

De raadsleden mogen elke algemene vergadering bijwonen en zij mogen hierop het woord nemen.

De raad van mede-eigendom zal de notulen van haar beslissingen voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering.

Indien een raad van mede-eigendom werd ingericht, is deze bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

#### **IV. Commissaris.**

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

Deze heeft de plicht de Raad van mede-eigendom bij te staan in haar bovenvermelde taak.

De commissaris zal alle bevoegdheden kunnen uitoefenen nodig voor de verwezenlijking van deze taak, gebeurlijk mits bijzondere machtiging van de algemene vergadering en/of de Raad van mede-eigendom.

De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet de syndicus zijn.

**a) Aantal.**

Er zal slechts één commissaris worden benoemd; indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

**b) Mandaat.**

De commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar.

Het mandaat van de commissaris zal slechts voortijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen.

De commissaris zal zelf ten alle tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.

Het mandaat van de commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

**c) Aansprakelijkheid.**

De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

**d) Vertegenwoordiging.**

De benoemde commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

**e) Relatie tot de syndicus.**

De commissaris mag ten alle tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

De commissaris mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschafft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

**f) Relatie tot de algemene vergadering.**

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen ter zake de uitoefening van zijn opdracht, met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Indien de functie van commissaris werd ingericht, is deze bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

## **Hoofdstuk VI. Vernieling van de gebouwen**

### **Artikel 33. Principes.**

1. In geval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de constructies, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernielde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

2. Indien de algemene vergadering beslist niet te herbouwen wordt in geval van vernieling van de constructies de grond in zijn geheel openbaar verkocht en krijgt eenieder zoveel aandelen van de prijs als hij er in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond bezat.

### **Artikel 34. Heropbouw - Kosten.**

1. In geval van heropbouw wordt de aan de gemeenschappelijke gedeelten uitbetaalde vergoeding, besteed aan de heropbouw volgens de oorspronkelijke plannen, tenzij de algemene vergadering er anders zou over beslissen.

De vergadering benoemt een bijzondere mandataris belast met de inning van de vergoeding en de aanwending ervan.

2. Zo de heropbouwvergoeding niet volstaat om de kosten van het heropbouwen te dekken, is het supplement ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de constructies.

Het supplement is eisbaar binnen de drie maanden na de beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Bij gebreke van storting binnen de vastgestelde termijn, loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest berekend op basis van de wettelijke intrestvoet.

De mede-eigenaars die binnen de termijn hun aandeel in de kosten van heropbouw niet betalen, zijn ertoe verplicht, binnen een nieuwe termijn van drie maanden, aan de mede-eigenaars die hiervan gebruik willen maken, al hun rechten in het gebouw af te staan, onder voorbehoud van hun aandeel in de heropbouwvergoeding. Bij gebrek aan akkoord tussen partijen, wordt de overdrachtprijs vastgesteld door een deskundige die, bij gebrek aan akkoord, benoemd wordt door de voorzitter van de rechtbank.

## **Hoofdstuk VII. Slotbepalingen**

### **Artikel 35. Zakelijk statuut en persoonlijke reglementen**

1. Alle bepalingen van onderhavig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakelijk recht.

2. Dit reglement mag aangevuld worden met bijzondere reglementen, instructies en beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, welke aanvullingen niet van zakelijk recht zijn en niet moeten overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.

3. De basisakte, dit reglement van mede-eigendom, de bijzondere reglementen, het reglement van inwendige orde, de wijzigingen, instructies en beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, alsmede de plannen van de gebouwen, vormen samen het charter van het ganse complex.

Alle elementen dienen geïnterpreteerd te worden de ene in functie van de andere en in functie van het geheel.

### **Artikel 36. Keuze van woonplaats**

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

In afwijking van hetgeen voorafgaat doen de partijen bij deze evenwel keuze van woonplaats in hun respectievelijke maatschappelijke zetel.

## **Hoofdstuk VIII. Overgangsbepalingen en Diversen**

### **Artikel 37. Overgangsbepalingen**

1. De eerste syndicus wordt aangesteld door de bouwheer die zijn vergoeding vrij bepaalt.

De mede-eigenaars zullen over deze benoeming worden ingelicht. Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

2. In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 27 en 28 hiervoor, kunnen de eerste polissen onderschreven worden door de bouwheer, of door de voorlopig aangestelde syndicus, zonder tussenkomst van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Die eerste polissen moeten geëerbiedigd worden door de mede-eigenaars voor de termijn waarvoor ze werden afgesloten.

Deze kunnen echter steeds aangevuld worden door andere polissen, te sluiten met een maatschappij naar keuze van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

3. De bouwheer, de grondeigenaar en/of de door hen aangestelde (rechts)personen in naam en voor rekening van voornoemden, zullen in afwijking van artikel 14 hiervoor steeds het recht hebben om op eender welke manier publiciteit te voeren aangaande de verhuring en/of verkoop van de privatieve kavels van de Residentie.

Met het oog op de uitoefening van dit recht zullen zij steeds het recht hebben affiches of aanduidingen aan te brengen aan gevels, vensters of ramen van het onroerend complex.

Zij zullen bij de uitoefening van dit recht er echter over dienen te waken dat zij geen lichten en zichten ontnemen van reeds ingebruik genomen privatieve kavels.

### **III. ALGEMENE BEPALINGEN**

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

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

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

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

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

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

### **IV. ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

Dit geldt onder meer:



- voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- voor de gemeenschappelijke aflopen van water, luchtkokers, riolen en andere gemeenschappelijke nutsvoorzieningen;
- voor de doorgangen tussen de kavels onderling of met de gemeenschappelijke delen en die niet privaat zijn;
- voor de leidingen van alle aard zoals voor water, elektriciteit, telefoon, antennes voor radio en televisie of andere, luchtkokers en schouwven, evenals voor het onderhoud ervan;
- en in het algemeen voor alle gemeenschappen en erfdiensbaarheden die bestaan tussen de privaat gedeelten onderling, of tussen privaat gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten, en die voortvloeien uit de plannen van de constructie, of zelfs uit het gebruik van de privaat gedeelten of van de gemeenschappelijke gedeelten.

### AFDELING III - VOLMAGHT

---

#### **I. VOLMAGHT TOT VERKOPEN**

De partijen, vertegenwoordigd als voormeld, geven hierbij onherroepelijk volmacht met recht van in de plaatsstelling aan:

- 1) de heer Neil UYTTERSROT, geboren te Aalst op 30 augustus 1975, nationaal nummer 75.08.30-311.32, wonende te 9472 Denderleeuw (Iddergem), Bakergemveldbaan 84.
- 2) mevrouw VERHAEREN Caroline Maria Maurice, echtgescheiden, geboren te Vilvoorde op 8 juni 1970, rijksregister nummer : 70.06.08-312.87, wonende te 1910 Kampenhout, Zeypestraat 78.
- 3) de heer VANDERVEKEN Freddy Louis Antoine Victor, geboren te Anderlecht op 24 februari 1958, nationaal nummer 58.02.24-357.58, wonende te Grimbergen (Strombeek-Bever), Hazenstraat 12.
- 4) mevrouw Christel VERREZEN, wonende te Kapelle-op-den-Bos, Jan Van Ecykstraat 10;
- 5) mevrouw Christiane SEGERS, wonende te Mechelen (Leest), Juniorsweg 37;
- 6) mevrouw Anne-Marie JACOBS, wonende te Asse (Zellik), Monseigneur Denayerlaan 2;
- 7) mevrouw Els RYDANT, wonende te Willebroek (Tisselt), Bruelenhof 4 ;

Die elk afzonderlijk en alleen kunnen optreden, en met recht van indeplaatsstelling, die zij gelasten voor hen en in hun naam:

- a) De privaat loten met de daarbij horende aandelen in mede-eigendom van het onroerend complex te verkopen, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling in de vormen, in één of meerdere akten, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- b) Het onroerend complex te brengen onder het beheer van mede-eigendom, daartoe alle basisakten en statuten met bijhorend reglement van mede-eigendom en soortgelijke authentieke akten te verlijden daaronder begrepen de wijzigende en

verbeterende akte(n); de verkoopvoorwaarden te laten opmaken; de oorsprong van eigendom vast te stellen;

c) alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

d) Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom op te stellen.

e) 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 aanwijzigingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, er kwijting en ontlasting van te geven met of zonder in de plaats stelling.

f) Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlaten van verzet, inbeslagnemingen en andere beletsels, 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.

g) Van de kopers alle anderen waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of de uitvoering van verbintenissen.

h) Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welke betwistingen ook, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

i) Wanneer één of verschillende van de hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

j) Hiertoe 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 indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

## **II. VOLMACHT TOT HYPOTHEKEREN**

De partijen, vertegenwoordigd als voormeld, geven hierbij onherroepelijk volmacht met recht van in de plaatsstelling aan:

1) de heer Neil UYTTERSROT, geboren te Aalst op 30 augustus 1975, nationaal nummer 75.08.30-311.32, wonende te 9472 Denderleeuw (Iddergem), Bakergemveldbaan 84.

2) mevrouw VERHAEREN Caroline Maria Maurice, echtgescheiden, geboren te Vilvoorde op 8 juni 1970, rijksregister nummer : 70.06.08-312.87, wonende te 1910 Kampenhout, Zeypestraat 78.

3) de heer VANDERVEKEN Freddy Louis Antoine Victor, geboren te Anderlecht op 24 februari 1958, nationaal nummer 58.02.24-357.58, wonende te Grimbergen (Strombeek-

Bever), Hazenstraat 12.

4) mevrouw Christel VERREZEN, wonende te Kapelle-op-den-Bos, Jan Van Ecykstraat 10;

5) mevrouw Christiane SEGERS, wonende te Mechelen (Leest), Juniorsweg 37;

6) mevrouw Anne-Marie JACOBS, wonende te Asse (Zellik), Monseigneur Denayerlaan 2;

7) mevrouw Els RYDANT, wonende te Willebroek (Tisselt), Bruelenhof 4 ;

Die elk afzonderlijk en alleen kunnen optreden, en met recht van indeplaatsstelling, die hij gelast om voor hem en uit zijn naam:

Over te gaan tot het onderhandelen en aangaan en van één of meerdere financieringen bij één of meerdere banken of kredietverstrekkers, voor een bedrag dat de lasthebber zal goedvinden ter financiering van de realisatie van het onroerend complex.

Om tot zekerheid van de aangegane financieringen:

a) De opgerichte of nog op te richten opstallen van het onroerend complex met hypotheek te bezwaren in voordeel van de bankinstellingen-uitleners en/of in het voordeel van de kredietverstrekkers;

b) En/of een akte hypothecaire volmacht te ondertekenen in het voordeel van de bankinstellingen-uitleners en/of van de kredietverstrekkers met als voorwerp voormelde grond en de opgerichte of nog op te richten opstallen.

c) Over te gaan tot inpandgeving van de schuldvorderingen van de bouwbeer op de huidige en toekomstige kopers van de privatieve kavels van het onroerend complex en over te gaan tot inpandgeving van de tegoeden op projectrekening waarop alle huidige en toekomstige kopers van de privatieve kavels van het onroerend complex de prijs van de door hen aangekochte privatieve kavels zullen dienen te betalen.

d) Wanneer een of verschillende van de hoger vermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

e) Hiertoe 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 indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

### **III. VOLMACHT TOT VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID**

De partijen, vertegenwoordigd als voormeld, geven hierbij onherroepelijk volmacht met recht van in de plaatsstelling aan :

1) de naamloze vennootschap HOMEGROUND, voornoemd

Voor het vestigen van een erfdienstbaarheid van doorgang op een strook grond (exacte ligging, breedte en omvang nader te bepalen in functie van de aan te leggen wegenis) over de perceelsgrens tussen enerzijds het perceel 70F4 (eigendom aanpalers - consoorten Hermans) en anderzijds percelen Homeground (70P2 en 70N4). Deze erfdienstbaarheid zal wederzijds zijn, met name dat de eigenaars van het perceel 70F4 eveneens een erfdienstbaarheid van doorgang aan percelen 70P2 en 70N4 zullen verlenen in de mate dat de aan te leggen wegenis gelegen is op perceel 70F4.

Deze volmacht omvat eveneens een recht van opstal ten gunste van Homeground en/of de naamloze vennootschap Smarhome, om op kosten van Homeground/Smarhome een wegenis aan te leggen (inclusief daarbij horende infrastructuur, nader te bepalen door Homeground) over de strook grond waarop de erfdienstbaarheid zal gevestigd

worden. Het recht van opstal met betrekking tot de aanleg van de wegenis zal kosteloos zijn en zal eindigen bij de voorlopige oplevering van de wegenis. De lasten en verplichtingen inzake onderhoud van de wegenis zullen vanaf de voorlopige oplevering ervan voor de helft rusten op de Vereniging der mede-eigenaars van de 'RESIDENTIE KASTOR', en voor de andere helft op de eigenaars van het perceel 70F4 (en/of hun rechtsopvolgers).

Deze volmacht zal in elke verkoopakte worden opgenomen.

#### **AFDELING IV - SLOTVERKLARINGEN**

---

##### **ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatoie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

##### **AKKOORD - VOLLEDIGE EN DEFINITIEVE AANVAARDING**

De verschijner verklaart dat ingeval de bepalingen en voorwaarden van onderhavige akte zouden afwijken van eerder gesloten overeenkomsten met hetzelfde voorwerp, onderhavige akte de exacte wilsuiting weergeeft van de verschijner en voorrang heeft.

##### **GERECHTELIJKE GESCHILLEN**

De verschijner verklaart geen kennis te hebben van een hangende gerechtelijke procedure welke het genot of de vaststelling van de statuten van het goed zou kunnen verhinderen.

##### **BEKWAAMHEID**

De verschijner verklaart:

- bekwaam te zijn;
- niet onder voorlopig bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan; niet failliet verklaard te zijn; geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen); geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen; in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van zijn goederen;
- dat zijn identiteit, verschijning en/of vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is;

##### **KEUZE VAN WOONPLAATS**

Ter uitvoering dezer kiest de verschijner woonplaats in zijn onderscheiden woning of maatschappelijke zetel.

##### **VERKLARING PRO FISCO**

De verschijner verklaart dat de instrumenterende notaris hem voorlezing heeft gegeven van het artikel 203 eerste alinea van het wetboek der registratierechten houdende betugeling van de prijsbewimpelingen.

De verschijner verklaart daarop in toepassing van artikel 168 van het Registratiewetboek de waarde van het in onderhavige akte gevestigde opstalrecht (ingevolge de verzaking aan het recht van natrekking), inclusief alle lasten, te schatten op #vijfhonderd euro.

#### **BURGERLIJKE STAND**

De notaris bevestigt, op zicht van de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en van de door de wet vereiste stukken, met betrekking tot de verschijner in deze, de identiteit en de juistheid voor de natuurlijke personen van naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en voor de rechtspersonen van naam, rechtsvorm, zetel, datum van oprichting en BTW- of rijksidentificatienummer, zoals vermeld. Het nationaal nummer werd vermeld met uitdrukkelijke toestemming van de verschijner.

#### **AUTHENTIEKE AKTE - UITVOERBAARHEID**

De verschijner verklaart en bevestigt overeenkomstig artikel 19 van de wet op het Notarisambt dat, wanneer in onderhavige akte wordt verwezen naar een vroeger verleden akte, deze werd toegelicht en dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

#### **ONTWERP AKTE**

De verschijner verklaart een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, meer dan vijf werkdagen vóór het verlijden van de akte.

#### **SLOTBEPALINGEN**

De verschijner bevestigt dat de notaris hem naar behoren heeft voorgelicht over de rechten, plichten en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem dienaangaande op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Hij erkent dat de notaris hem er op heeft gewezen dat wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige belangen vaststelt, hij de verschijner hierop moet wijzen en hem moet meedelen dat hij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

Daarop heeft hij uitdrukkelijk verklaard dat er in onderhavige akte geen sprake is van tegenstrijdigheid van belangen en dat hij alle bedingen, opgenomen in onderhavige akte als evenwichtig beschouwen en aanvaarden.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

Het geïnde recht op geschriften bedraagt vijftig euro en zal betaald worden op aangifte van ondergetekende notaris Bieseman.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te Grimbergen (Humbeek), ter studie van de instrumenterende notaris, op datum als hoger vermeld.

En na voorlezing van de wijzigingen aan het verzonden ontwerp, evenals van de vermeldingen bedoeld in artikel 12, eerste en tweede lid van de organieke wet van het notariaat en na integrale toelichting waarvan, hetgeen bij deze uitdrukkelijk wordt erkend door de partijen in deze, hebben zij met ons, Notaris, ondertekend.

#### **VOLGEN DE HANDTEKENINGEN**

##### **Registratiereelaas**

Akte van notaris Toon BIESEMAN te Humbeek van 22-11-2018, repertorium 2018/682

Blad(en): 57 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID VILVOORDE op drieëntwintig november tweeduizend achttien (23-11-2018)

Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 13666

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De Ontvanger

**Hypotheekrelaas**

Akte van notaris Toon BIESEMAN te Humbeek van 22-11-2018, repertorium 2018/682

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid VILVOORDE

Drieëntwintig november tweeduizend achttien (23-11-2018)

**Ref. : 53-T-23/11/2018-09984**

Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)

Forfaitaire retributie € 230,00

Totaal € 230,00

De hypotheekbewaarder

VOOR EENSLUIDENDE EXPEDITIE