

6787/hp

Het jaar tweeduizend en twee.

Op negen oktober.

Voor mij, Meester **Cor STOEL**, notaris ter standplaats Merksplas.

IS VERSCHENEN.

De naamloze vennootschap **INTERWALT PROJECTS**, met maatschappelijke zetel te 2330 Merksplas, Lipseinde 35. Ingeschreven in het handelsregister te Turnhout onder nummer 067.492, belasting over de toegevoegde waarde nummer BE439.482.254. Oppericht onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij een akte verleden voor notaris Ernest van Tricht te Merksem op twintig december negentienhonderd negentachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes januari negentienhonderd negentig onder nummer 900106-591.

De statuten werden meermaals gewijzigd ondermeer een omvorming in een naamloze vennootschap en voor de laatste maal bij akte verleden voor notaris Ludo Gielen te Edegem op vijftwintig maart negentienhonderd zevenennegentig bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig april daarna onder nummer 970422-341.

Alhier vertegenwoordigd door:

- de heer Bogaerts Walter Leontine August, bestuurder, identiteitskaartnummer 059 0018006 83 wonende te 2330 Merksplas, Lipseinde 35;

- de heer Bogaerts Paul Alfons Jan, bestuurder, identiteitskaartnummer 002 0708086-41 wonende te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Morckhovenlei 51.

in hun hoedanigheid van bestuurders van de vennootschap hiertoe aangesteld in een vergadering van twee mei tweeduizend en twee bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes juni daarna onder nummer 20020606-429, die overeenkomstig de statuten de vennootschap vertegenwoordigen.

Hierna genoemd "**eigenaar**" en/of "**de promotor-bouwheer**".

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De comparante verklaart eigenares te zijn van het navermeld onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED.

ONDER BAARLE-HERTOG :

Een wooncomplex, Zondereigen 77, opgericht op een perceel grond volgens titel en huidig kadaster bekend als huis (inmiddels afgebroken) met aanhorigheden sectie K nummer 434X met een oppervlakte van negen aren viertig centiaren (9a 40ca).

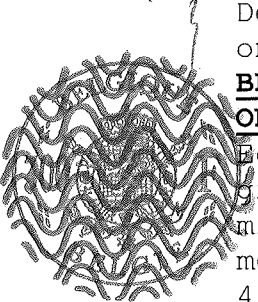
TITEL VAN EIGENDOM.

Gemeld onroerende goed hoort de comparante toe, de gebouwen om deze voor eigen rekening te hebben doen oprichten en de grond om haar samen met de inmiddels afgebroken woning te



eerste blad

B466560



zijn toegewezen in een openbare verkoping gehouden te verzoeken van Verhoeven Jozef Cornelis Franciscus, techniker, en zijn echtgenote Wuyts Maria Christina Leon Constantia te Baarle-Hertog blijkens een verslagschrift van definitieve toewijzing opgesteld door ondergetekende notaris Cor Stoel te Merksplas op zes juli tweeduizend overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op vijf september tweeduizend boek 4664 nummer 6.

Voorschreven eigendom hoorde de echtgenoten Verhoeven-Wuyts toe om het te hebben aangekocht van 1/ Bluekens Maria Catharina, zonder beroep te Zandhoven ; 2/ Bluekens Agnes Francisca, zonder beroep te Turnhout ; 3/ Steenssens Luc Frans Maria, computerbediende te Hoogstraten ; 4/a. Cooremans Herman Cornelius Maria, onderwijzer te Merksplas ; b. Cooremans Peter Jozef Agnes, opvoeder te Merksplas ; c. Cooremans Kristel Maria Jan Elisabeth, opvoedster te Merksplas ; 5/a. Adams Renatus Carolus Maria, gepensioneerde, en zijn echtgenote, Mevrouw Malfait Henrietta Mathilda, zonder beroep te Schoten ; en b. Adams Godefrida Maria Clementina Carolus, arbeidster te Deurne, zoals blijkt uit een akte verleden voor Meester Alfons Mercelis, alsdan notaris te Merksplas verblijvende, op zes april negentienhonderd acht en tachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op zeven en twintig april negentienhonderd acht en tachtig, boek 2486, nummer 56.

Voorschreven eigendom hoorde oorspronkelijk toe aan de heer Bluekens Jan Leopold om het verkregen te hebben bij een akte van afstand-deling verleden voor notaris Louis Eyskens te Merksplas op vijf oktober negentienhonderd negenenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Turnhout op vierentwintig oktober daarna boek 3604 nummer 21. De heer Bluekens Jan Leopold is overleden te Turnhout op vierentwintig september negentienhonderd zesentachtig, nalatende gans zijn nalatenschap aan zijn overlevende echtgenote mevrouw Adams Maria Anna Elisa, ingevolge een testament ontvangen door notaris Alfons Mercelis te Merksplas op vijftien september negentienhonderd negenenzeventig.

Mevrouw Adams Maria Anna Elisa is overleden te Hoogstraten op twintig januari negentienhonderd zevenentachtig. Ingevolge haar testament ontvangen door notaris Alfons Mercelis te Merksplas op vijftien september negentienhonderd negenenzeventig is haar nalatenschap toegefallen aan: 1/ Bluekens Maria Catharina, zonder beroep te Zandhoven ; 2/ Bluekens Agnes Francisca, zonder beroep te Turnhout ; 3/ Steenssens Luc Frans Maria, computerbediende te Hoogstraten 4/ Adams Simonne Maria Francisca te Merksplas; 5/a. Adams Renatus Carolus Maria, gepensioneerde, en zijn echtgenote, Mevrouw Malfait Henrietta Mathilda, zonder beroep te Schoten ; en b. Adams Godefrida Maria Clementina Carolus, arbeidster te Deurne als volgt : aan de genoemde sub 1/ tot

en met 4/ ieder voor één/vijfde in volle eigendom en de personen vermeld sub 5) ieder voor één/tiende.

Mevrouw Adams Simonne voornoemd sub 4/ overleed te Turnhout op twaalf februari negentienhonderd achtentachtig, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgenamen: haar langstlevende echtgenoot de heer Cooremans Herman, voor het vruchtgebruik, en haar twee kinderen Cooremans Peter en Cooremans Kristel, ieder voor de helft in blote eigendom.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

De comparante verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van voorschreven goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden.

BODEMSANERINGSDECREET.

In uitvoering van het Bodemsaneringsdecreet van de Vlaamse Raad de dato tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftiennegentig (Belgisch Staatsblad van negentwintig april negentienhonderd vijftiennegentig) en haar uitvoeringsbesluiten, worden alhier de volgende verklaringen gedaan:

De comparante doet opmerken dat bovenstaande overeenkomst moet worden aanzien als een "overdracht van gronden", zoals bedoeld in artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet.

1- De comparante verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2- De comparante legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op voormeld goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op zes juli tweeduizend en twee.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

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

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

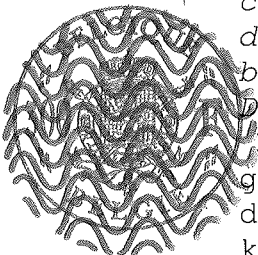
3- De comparante verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan haar of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

In een brief van de gemeente Baarle-Hertog gedagtekend van achtentwintig augustus tweeduizend en twee wordt bevestigd



tweede blad

B466561



dat geen vergunning of melding bekend is in verband met een hinderlijke inrichting die geëxploiteerd is of werd op de betrokken grond.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

•Uit een schrijven van het College van Burgemeester en Schepenen de dato achtentwintig augustus tweeduizend en twee, blijkt dat de gemeente Baarle-Hertog nog niet over een plannen- of vergunningenregister beschikt, zodat ingevolge artikel 199 van het Decreet houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening de bepalingen van de artikelen 135, 137, 141 en 142 van zelfde Decreet nog niet van toepassing zijn.

•Met betrekking tot de informatieplicht van de notaris, wordt de tekst van artikel 99 van zelfde Decreet hierna letterlijk overgenomen:

"Art. 99 §1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

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

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

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

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

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

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

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

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

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

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

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan

niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: 1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

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

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

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

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

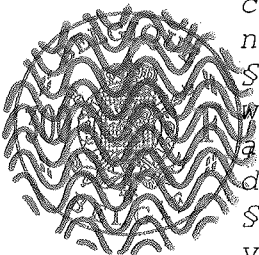
§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

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



derde blad

B466539



Uit een schrijven van de gemeente Baarle-Hertog van achtentwintig augustus tweeduizend en twee, waarbij deze inlichtingen verstrekt over de stedenbouwkundige toestand in de ruimste zin van het woord, blijkt ondermeer dat gemeld goed gelegen is in een woongebied met landelijk karakter, dat op vierentwintig september tweeduizend en één een bouwvergunning werd afgeleverd voor het slopen van het bestaande gebouw en het bouwen van een groepswoning (vier woongelegenheden en garages).

GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM.

De comparante verklaart voorschreven eigendom onder het beheer van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid te plaatsen zoals dit is geregeld door artikel 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid vanaf de eerste overdracht van een kavel, voorzover de basisakte en het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor zijn overgeschreven, met toevoeging van de plannen van het gebouw.

Zij draagt de benaming "**Vereniging van Mede-eigenaars van de gebouwen te Baarle-Hertog, Zondereigen 77**" en heeft haar maatschappelijke zetel in het appartementsgebouw.

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 complex.

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.

II. STATUTEN VAN HET COMPLEX.

Vervolgens heeft de comparante mij, notaris, verzocht de basisakte met het reglement van mede-eigendom van de op te richten gebouwen, authentiek te willen vastleggen.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen de statuten van het complex.

De basisakte omvat de beschrijving van het onroerend geheel van de privatieve en gemeenschappelijke delen en de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief is verbonden, daarbij rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Het reglement van mede-eigendom omvat :

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en 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 de syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

De statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Zij krijgen uitwerking na overschrijving op het hypotheekkantoor en zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

De wijziging van de statuten dient te gebeuren volgens de regels vervat in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die eveneens zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Deze statuten zijn tegenwerpelijk aan derden en aan elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw.

DEEL I BASISAKTE

Deze basisakte is verdeeld in twee hoofdstukken :

HOOFDSTUK I

1. Stedenbouwkundige vergunning - plannen
2. Verdeling en beschrijving van het op te richten complex met aanduiding van de privatieve en gemeenschappelijke delen.
 - A. Verdeling van het op te richten complex
 - B. Beschrijving van het complex
 1. privatieve delen
 2. gemeenschappelijke delen.
3. Beschrijving van de privatieve kavels en verbinding van de gemeenschappelijke delen aan de privatieve delen.

HOOFDSTUK II

1. Wijziging aan de plannen
2. Voorwaarden waaronder de verkopeningen zullen geschieden.
3. Erfdienstbaarheden
4. Volmacht

HOOFDSTUK I

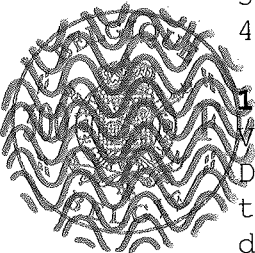
1. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING -PLANNEN.

Voor de op te richten gebouwen werden door architect Frans De Bont te 2387 Baarle-Hertog, Oosteinde 8a, in december tweeduizend en aangepast in juni tweeduizend en één de nodige plannen opgemaakt. Deze plannen zijn onderworpen geweest aan de goedkeuring van de openbare diensten, bevoegd voor bouwwerken. De stedenbouwkundige vergunning is toegestaan door het College van Burgemeester en Schepenen van Baarle-Hertog in zitting van vierentwintig september twee-



vierde blad

B466540



duizend en één nummer 2001/30 refereert AROHM:431.027(1) de dato veertien september tweeduizend en één.

In voormelde stedenbouwkundige vergunning staat ondermeer letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"Gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

- Gelet op de ligging van het perceel en de aard van de aanvraag sluit het college van burgemeester zich aan bij het hierboven vermelde advies van de gemachtigde ambtenaar;
- Gelet op de gemeentelijke verordening inzake het lozen van huishoudelijk afvalwater en het aansluiten op de openbare riolering goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 9 september 1999;
- Overwegende dat ingevolge voornoemde gemeentelijke verordening bij nieuwbouw of vernieuwbouw de aanvrager verplicht is:
 - het afvalwater en het hemelwater gescheiden af te voeren;
 - een afzonderlijk onderzoeksputje te voorzien voor de afvalwaterafvoerleiding en voor de hemelwaterafvoerleiding;
 - beide afvoerleidingen aan te leggen tot aan de rooilijn

GUNSTIG op voorwaarde dat het afval- en hemelwater gescheiden wordt afgevoerd zoals bepaald in de gemeentelijke verordening goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 9 september 1999.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 24 SEPTEMBER 2001 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

2° de voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepenen stipt na te leven.

3° Ter vrijwaring van de openbare wegenis en stoepen in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 13 februari 1978 een waarborg te storten van 10.000 fr op rekeningnummer 091-0000677-27 van het gemeentebestuur vooraleer met de bouwwerken begonnen wordt.

4° Overeenkomstig de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 1998 de indirecte belasting van 13.500 fr te betalen alvorens aan te sluiten op de openbare riolering.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht."

Vervolgens heeft de comparante, mij, notaris, overhandigd om aangehecht te worden aan onderhavige akte :

a) De goedgekeurde plannen opgemaakt en ondertekend door architect Frans De Bont te 2387 Baarle-Hertog, Oostein-
de 8a, in december tweeduizend en aangepast in juni
tweeduizend en één:

- plannummer 1/3: Gevels - Doorsnede A/B
- plannummer 2/3: Begane grond - Verdieping 1 - Verdieping 2 - Funderingsplan
- plannummer 3/3: Garages - Gevels - Begane grond - Fundering - Inplantingsplan - Liggingsplan - Omgevingsplan

b) De stedenbouwkundige vergunning van vierentwintig september tweeduizend en één nummer 2001/30.

Deze documenten vormen één geheel samen met de basisakte van het gebouw. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

Al deze documenten getekend door de comparante en mij, notaris, zullen aan onderhavige akte, waarvan zij integrerend deel uitmaken, gehecht blijven om er samen mee geregistreerd te worden. De plannen zullen in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift, eveneens ter overschrijving worden aangeboden.

2. VERDELING EN BESCHRIJVING VAN HET OP TE RICHTEN COMPLEX MET AANDUIDING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

De verdeling en de beschrijving van de gebouwen wordt gedaan op basis van voormelde goedgekeurde plannen.

De aanduidingen "links" en "rechts" - "vooraan" en "achteraan" dienen begrepen te worden vanuit het standpunt waarbij de gebouwen bekeken worden vanuit de straat Zondereigen.

A. VERDELING VAN HET OP TE RICHTEN COMPLEX.

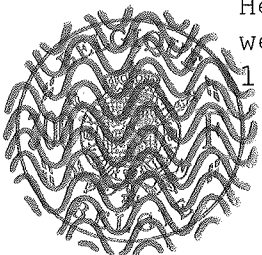
Het op te richten complex wordt verdeeld in twee delen te weten:

- 1) het appartementsgebouw (vooraan gelegen op het perceel) dat als privatieve delen begrijpt :
 - op het gelijkvloers: twee appartementen
 - op de eerste verdieping : een deel van twee duplex-appartementen.
 - op de tweede verdieping : een deel van twee duplex-appartementen.
- 2) het garagegedeelte (gelegen achteraan op het perceel) dat als privatieve delen begrijpt:
vier garages.



vijfde blad

B466541



Deze wilsuïting, vastgesteld in onderhavige akte, brengt vanaf dit ogenblik de privatieve delen tot stand in onderscheiden goederen, die ieder afzonderlijk het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsovergang onder levenden of ten gevolge van overlijden of van eender welke overeenkomst.

Elk van de privatieve kavels van het complex omvat :

a) de privatieve delen die uitsluitend eigendom zijn van iedere eigenaar en die hierna verder worden opgesomd.

b) delen die gemeen zijn en zich zullen bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid tussen alle eigenaars van de privatieve kavels.

Deze gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendste (1.000/1.000) en aan de privatieve kavels verbonden, zoals hierna gezegd.

Het ontstaan van privatieve kavels doet tegelijkertijd de gemeenschappelijke delen ervan ontstaan.

De gemeenschappelijke delen bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

De vervreemding van de privatieve kavels omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van het privaatief deel en van de gemeenschappelijke delen die daarbij behoren.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaatief deel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd en het deel in de privatieve en uitsluitende eigendom en de aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond die er onafscheidelijk aan verbonden zijn.

B. BESCHRIJVING VAN HET COMPLEX.

Volgens de plannen bestaan de gebouwen uit de volgende privatieve en gemeenschappelijke delen:

1. Privatieve delen

1) In het appartementsgebouw :

- op het gelijkvloers: twee appartementen van links naar rechts genummerd A1 en A2
- op de eerste verdieping en de tweede verdieping: twee duplex-appartementen van links naar rechts genummerd A3 en A4.

2) In het garagegedeelte : vier garages van links naar rechts genummerd G1 tot en met G4.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het beton geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen.
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de installaties voor de centrale verwarming;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en/of videofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen een kavel bevindt;

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon en/of videofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

2. Gemeenschappelijke delen.

De hierna beschreven gemeenschappelijke delen behoren alle mede-eigenaars van het complex in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe, doch naargelang zij gebruikt worden door alle mede-eigenaars samen, door alle mede-eigenaars van de privaatieve kavels die samen het appartementsgebouw uitmaken of door alle mede-eigenaars van de privaatieve kavels die samen het garagegedeelte uitmaken, zullen zij respectievelijk gemeenschappelijke delen C, gemeenschappelijke delen A of gemeenschappelijke delen G genoemd worden.

a) gemeenschappelijke delen C: welke alle delen omvatten die alle mede-eigenaars in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren en die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt en ten exemplatieve titel zijnde onder meer: de totale oppervlakte van de grond en de configuratie van het geheel.

In het algemeen alle delen van het complex bestemd tot het gebruik van alle kavels samen.

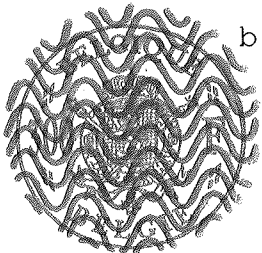
b) gemeenschappelijke delen A: welke alle delen omvatten die alle mede-eigenaars in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren, doch die tot het uitsluitend genot en gebruik dienen van de privaatieve kavels die samen het appartementsgebouw uitmaken; de lasten ervan zullen enkel tussen de eigenaars van de privaatieve kavels binnen het appartementsgebouw omgedeeld worden. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze zijn ten exemplatieve titel ondermeer: de grondvesten, de betonvloeren, pijlers, dakbalken en andere



zesde blad

B466542



balken, de muren van de gevels, en de draagmuren, de bekleding en de versiering van de gevels, het dak met zijn bedekking - behoudens de specifieke betegeling van de dakterrassen die privaatief toebehoort aan de kavel waarmee het verbonden is geworden - en verder :

° ondergronds:

de afvoeren en de aansluitingen op de riolering

° gelijkvloers:

de centrale inkomhal, bellen- en brievenbussenkast, de traphal met trappen

° eerste verdieping

traphall met trappen, de overloop.

Kortom alle delen of zaken dienende tot uitsluitend genot en gebruik van de privaatieve kavels die samen het appartementsgebouw uitmaken.

- c) gemeenschappelijke delen G: welke alle delen omvatten die alle mede-eigenaars in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehooren, doch die tot het uitsluitend genot en gebruik dienen van de privaatieve kavels die samen het garagegedeelte uitmaken; de lasten ervan zullen enkel tussen de eigenaars van de privaatieve kavels binnen het garagegedeelte omgedeeld worden. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

Deze zijn ten exemplatieve titel ondermeer: de grondvesten, de betonvloeren, pijlers, dakbalken en andere balken, de muren van de gevels, en de draagmuren, de bekleding en de versiering van de gevels, het dak met zijn bedekking en verder: de toegangsweg naar het garagegebouw, de manoeuvreerruimte voor het garagegebouw.

Kortom alle delen of zaken dienende tot uitsluitend genot en gebruik van de privaatieve kavels die samen het garagegedeelte uitmaken.

3. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS EN VERBINDING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN AAN DE PRIVATIEVE DELEN.

De respectievelijke gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in aandelen en worden verbonden aan de hierna beschreven privaatieve delen. De aandelen die aan elk privaatief verbonden worden zijn forfaitair vastgesteld volgens de oorspronkelijke waarde van de privaatieve kavels.

IN HET APPARTEMENTSGEBOUW

- Het appartement op het gelijkvloers links genummerd A1, begrijpt:

- a. in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkom, ruimte voor centrale verwarming, water-closet, zithoek/eethoek/keuken, nachthal, wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en de tuin aan de achterzijde van het appartement.
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweehonderd negenenveertig/duizendste (249/1.000) in de

gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
- **Het appartement op het gelijkvloers rechts genummerd A2,** begrijpt:

- a. in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkom, ruimte voor centrale verwarming, water-closet, zithoek/eethoek/keuken, nachthal, wasplaats, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer en de tuin aan de achterzijde van het appartement.
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweehonderd vierenvijftig/duizendste (254/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- **Het duplex-appartement op de eerste en tweede verdieping links genummerd A3,** begrijpt:

- a. in privaatieve en uitsluitende eigendom :
 - op de eerste verdieping: inkom, ruimte voor centrale verwarming, water-closet, zithoek/eethoek/keuken, berging/wasplaats, kamer, terras aan de achterzijde van het gebouw, trappen naar de tweede verdieping.
 - op de tweede verdieping: trappen naar de eerste verdieping, traphal, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweehonderd en elf/duizendste (211/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- **Het duplex-appartement op de eerste en tweede verdieping rechts genummerd A4,** begrijpt:

- a. in privaatieve en uitsluitende eigendom :
 - op de eerste verdieping: inkom, ruimte voor centrale verwarming, water-closet, zithoek/eethoek/keuken, berging/wasplaats, kamer, terras aan de achterzijde van het gebouw, trappen naar de tweede verdieping.
 - op de tweede verdieping: trappen naar de eerste verdieping, traphal, berging, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
tweehonderd zestien/duizendste (216/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

IN HET GARAGEGEDEELTE

- **De garage uiterst links genummerd G1,** begrijpt :

- a. in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de garageruimte met toegangspoort.
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
éénentwintig /duizendste (21/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

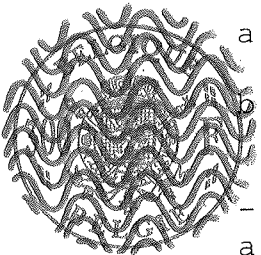
- **De garage links in het midden genummerd G2,** begrijpt :

- a. in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de garageruimte met toegangspoort.
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
vijftien/duizendste (15/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.



zevende blad

B466543



- De garage rechts in het midden genummerd G3, begrijpt :
 - a. in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de garageruimte met toegangspoort.
 - b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
zestien/duizendste (16/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
- De garage uiterst rechts genummerd G4, begrijpt :
 - a. in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de garageruimte met toegangspoort.
 - b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achttien/duizendste (18/1.000) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

HOOFDSTUK II.

1. WIJZIGINGEN AAN DE PLANNEN.

De hierboven ontlede plannen kunnen door de bouwheer gewijzigd worden om de volgende redenen :

- om te voldoen aan de eisen van de Diensten van Stedenbouw en/of de Openbare of Private Besturen, namelijk van de water- en elektriciteitsmaatschappij;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om wijzigingen te verwezenlijken, binnen de privaatieve delen en ondermeer :
 - a) vereniging van twee of meer kavels;
 - b) twee of meer kavels in het gebouw, die zich op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen en door een private binnentrap te verbinden; In deze gevallen zullen de aandelen verbonden aan de respectievelijke privaatieve kavels opgeteld worden.
 - c) wijziging van de binnenindeling van de kavels;
 - d) één of meer kavels in het complex te verenigen met een aanpalend eigendom dat geen deel uitmaakt van het complex.
 - e) herstelling van de onder a), b), c) en d) bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

De hoger bedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

De beschrijving hernomen in bovenvermelde plannen worden slechts gegeven ten titel van inlichting; zij mogen ten alle tijde door de bouwheer gewijzigd worden en dit, tot de volledige beëindiging van de ruwbouw, voor zover zij geen enkele afbreuk doen aan de stevigheid van het gebouw noch aan het algemeen belang van de vereniging der mede-eigenaars.

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

raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen overeenkomstig de bepalingen hieromtrent vervat in het reglement van mede-eigendom.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden gehecht en samen met het afschrift van de akte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

2. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOPINGEN ZULLEN GESCHIEDEN.

De statuten vormen één geheel met haar bijlagen, zij stellen de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

1. De verkrijgers zullen verklaren volkomen op de hoogte te zijn van de inhoud van de statuten en van de er aangehechte documenten, die er onafscheidelijk geheel mee uitmaken. Zij zullen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

2. Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende akten moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende volkomen kennis heeft van de statuten en desgevallend van het reglement van inwendige orde en dat hij in alle rechten en verplichtingen gesubrogeerd is alsook in deze kunnende voortspruiten uit de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

3. De verkrijgers zullen geen aanspraak kunnen maken op vergoeding of prijsvermindering wegens de aard van de bodem, materialen of schade die er zich zouden kunnen in bevinden en zij verzaken uitdrukkelijk aan elke vordering tot koopverbreking uit dien hoofde.

De kadastrale aanduidingen van bovenvermelde eigendommen worden niet gewaarborgd en worden enkel gegeven ten titel van inlichting; ook de uitgedrukte oppervlakte wordt niet gewaarborgd, het verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al was het één/twintigste of meer, blijft in voor- of in nadeel van de kopers.

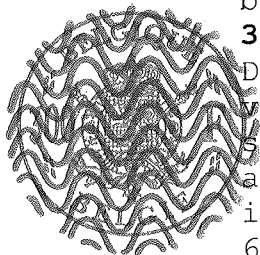
3. ERFDIENSTBAARHEDEN.

Door de juridische verdeling van het complex in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels. Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van de privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.



achtste blad

B466544



Dit geldt ondermeer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructie en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

6. VOLMACHT.

De kopers van de privatieve kavels, hun rechtverkrijgenden en rechthebbenden, zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de promotor-bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbetering aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementenrecht opgelegd.

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

DEEL II REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

Artikel 1

Het eigendom bestaat uit privatieve delen, ook kavels genoemd, waarvan iedere eigenaar de uitsluitende eigendom zal hebben en uit gemeenschappelijke delen, waarvan de verplichte mede-eigendom, onverdeeld, voor een breuk zal toebehoren aan al de mede-eigenaars van privatieve delen.

De privatieve delen zijn de kavels. De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in aandelen die verbonden worden aan de kavels, in verhouding tot de oorspronkelijke waarde van ieder privaatief, forfaitair vastgesteld.

PRIVATIEVE DELEN

Artikel 2

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit reglement, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars niet te schaden en niets te doen wat nadeel zou kunnen berokkenen aan de stevigheid van het gebouw.

Hij mag naar zijn goeddunken de inwendige verdeling van zijn privaatieve lokalen (kavels) wijzigen, máár onder zijn verantwoordelijkheid wat betreft verzakkingen, beschadigingen en andere ongemakken die hiervan het gevolg zouden zijn, ten nadele van de lokalen der andere eigenaars.

Het is toegelaten :

- a) Twee of meer kavels in het gebouw te verenigen;
- b) Twee of meer kavels in het gebouw, die zich op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen, teneinde een duplex te vormen en door een private binnentrap te verbinden;

In deze gevallen zullen de aandelen verbonden aan de respectievelijke privaatieve kavels opgeteld worden.

- c) De binnenverdeling van de privaatieve kavels te wijzigen;
- d) Eén of meer kavels in het complex te verenigen met een aanpalend eigendom dat geen deel uitmaakt van het complex.

- e) Na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het nog steeds toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke privaatieve indeling of tot iedere andere, dewelke verenigbaar is met de bouwkunst en de stevigheid van het gebouw.

Al deze wijzigingen zullen echter moeten uitgevoerd worden onder het toezicht van de architect van het gebouw, of bij diens ontstentenis, door een architect aangesteld door de algemene vergadering.

Het ereloon van deze architect zal uitsluitend ten laste vallen van de mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zullen de meest geëigende technieken aangewend moeten worden.

De eigenaar, die dergelijke werken doet uitvoeren, is verantwoordelijk tegenover de mede-eigenaars voor alle schade die eruit zou kunnen voortvloeien, hetzij ten nadele van de gemeenschappelijke delen, hetzij ten nadele van de privaatieve delen, hetzij ten nadele van derden en hij zal deze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

Op elk niveau zullen er nooit meer privaatieve kavels mogen zijn, dan deze die thans voorzien zijn.

Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun vertrekken, enige wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke zaken, die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw zouden kunnen aantasten.

Het is aan de eigenaar verboden zijn kavel in afzonderlijke delen te verkopen of te verhuren. Verhuring van dergelijke afzonderlijke gemeubelde kamers is uitdrukkelijk verboden.

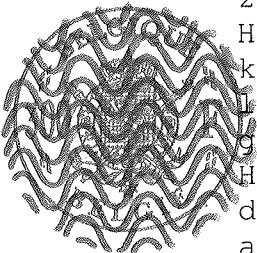
Artikel 3

Niets wat betreft de stijl en de eenvormigheid van het gebouw, zelfs zo het om privaatieve elementen gaat, mag gewijzigd worden dan na voorafgaande beslissing van de algemene



negende blad

B466545



vergadering, genomen overeenkomstig artikel 19 van onderhavig reglement van mede-eigendom.

Dit geldt namelijk voor de inkomdeuren der kavels en der andere particuliere plaatsen, de vensters, de leuninggen, de afsluitingen van de private tuintjes en voor om het even welke andere onderdelen van het gebouw, die van buiten uit zichtbaar zijn, en zelfs voor wat schilderwerken betreft. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privaatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallaties, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de glasgordijnen, die effen wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van de vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Artikel 4

De eigenaars zullen zonneblinden, zonneschermen en andere beschermingstoestellen mogen aanbrengen, maar zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering werd aangenomen, met eenvoudige meerderheid van de stemmen. De eigenaars zullen radio- en televisietoestellen mogen plaatsen en er gebruik van maken overeenkomstig het milieu-reglement.

De telefoon mag aangelegd worden in de kavels op kosten, risico en gevaar van hun respectievelijke eigenaars. De draden en toegangen zullen nochtans op de voorgevel van het gebouw niet mogen aangelegd worden.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de balkons of terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclames, provisiekasten, linnen of vuilnisbakken, behoudens hetgeen hierna vermeld.

Kortom aan de buitenzijde van het gebouw mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van het eigendom zelf zijn echter toegelaten. Dergelijke berichtgevingen dienen te gebeuren volgens een éénvormig model en op een plaats die door de syndicus zullen worden opgelegd.

Artikel 5

Private tuintjes - dieren - verhuizingen

- Het eigendomsrecht van de private tuintjes van de appartementen is onderworpen aan de volgende voorwaarden :

a) het recht in voordeel van al de privaatieve kavels om zicht-, lucht- en lichtscheppingen te benutten;

b) het verbod hierop te bouwen, behoudens hetgeen hierna vermeld.

c) de verplichting voor de respectievelijke eigenaars om de tuintjes op hun kosten aan te leggen en te onderhouden als siertuin.

d) de afsluiting van de respectievelijke tuintjes, door middel van houten vlechtpanelen met een hoogte van één meter tachtig centimeter (1,80m), zal uitgevoerd worden door de zorgen van de promotor-bouwheer. Deze afsluitingen behoren tot de configuratie van het geheel. De kosten van onderhoud en gebeurlijke hernieuwing zijn ten laste van de respectievelijke eigenaars van de desbetreffende tuintjes.

c) het is de eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers toegelaten een autobergplaats op te richten achterin hun tuin zo zij hiervoor de nodige stedenbouwkundige vergunningen kunnen bekomen. Deze autobergplaatsen mogen toegang en uitweg nemen langs de manoeuvreerruimte en toegangsweg naar de garage.

- De bewoners van het gebouw mogen, ten titel van gedogenheid, enkel kleine huisdieren houden; indien evenwel één dezer dieren een oorzaak van stoornis zou zijn door gerucht, reuk of anderszins, zal de toelating mogen ingetrokken worden door de algemene vergadering. Indien de betrokken eigenaar zich niet schikt naar de beslissing van de algemene vergadering, kan deze de syndicus de opdracht geven het dier te laten verwijderen door de Maatschappij ter Bescherming der Dieren, op kosten van de betrokken meester van het dier.

- Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaatief zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken en andere apparaten, nodig of nuttig bij verhuizingen, aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons, terrassen, gevels enzovoort, en dit met het oog op de verhuizingen van meubels en mobiliair naar en van verschillende privatieven.

Ieder privaatief zal ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en mobiliair opgetrokken of neergelaten worden.

De gebruikers van de respectievelijke tuintjes zullen bij verhuizingen de nodige faciliteiten dienen te verlenen.

Diegene die de verhuizingen uitvoert of laat uitvoeren zal hulpmiddelen dienen aan te wenden die het minst storend zijn voor de andere bewoners. Alle eventuele schade aan de beplantingen of anderszins zal door diegene die de verhuizingen uitvoert of laat uitvoeren dienen hersteld te worden en dit op zijn kosten.

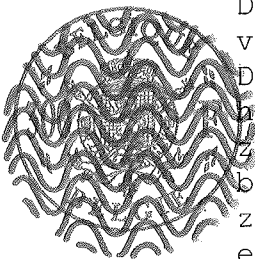
Het gebruik van deze hulpmiddelen gebeurt echter steeds onder de volledige verantwoordelijkheid van diegene die de gezegde verhuizing uitvoert of laat uitvoeren.

Artikel 6



tiende blad

B466527



Bestemming van de privatieven

Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen. Het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven.

Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden.

Nochtans mogen de appartementen dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor voor zover dit het genot van de overige bewoners niet schendt en dit verenigbaar is met de geldende normen van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De beoefenaars van een vrij beroep of de houders van een kantoor mogen in overleg met de syndicus een gebruikelijk naambord aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw.

Artikel 7

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 kavels.

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen als "joe-de huisvader". Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen. Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten. Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van anti-parasietenstelsels, teneinde de radio- en televisie-ontvangsten niet te storen. Plaatsing van motoren, andere dan deze voor huishoudelijke toestellen is verboden.

Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Artikel 8

De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in aandelen.

De aandelen, verbonden aan iedere kavel, werden vastgelegd in de basisakte.

Er wordt hier uitdrukkelijk bepaald dat, welke latere waardevijzigingen de respectievelijke kavels ook kunnen ondergaan, inzonderheid tengevolge van schattingen, vorderingen of verbouwingen, die zouden uitgevoerd worden of tengevolge van om het even welke andere omstandigheid, de binding van aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de respectievelijke kavels niet mag gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering, te nemen zoals bepaald in het onderhavig reglement, onverminderd het recht van verhaal op de rechter.

De verdeling der gemeenschappelijke zaken kan nooit aangevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen mogen niet vervreemd worden noch met zakelijke rechten bezwaard worden of in beslag genomen dan samen met de private delen waarvan zij de aanhorigheden uitmaken en alleenlijk voor de aandelen tege-

kend aan de gezegde privatieve kavels.

De hypotheken en zakelijke rechten op een privatieve kavel bezwaren van rechtswege het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er bijhoort.

Artikel 9

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

De gemeenschappelijke gedeelten, zoals inkomhall, trappen en doorgangen, moeten te allen tijde vrijgehouden worden.

Het is verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of privatieve voorwerpen te plaatsen.

Er mag in de doorgangen, hall en bordessen geen huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, kleren, schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

Artikel 10

De wijzigingswerken aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits de uitdrukkelijke goedkeuring van de algemene vergadering, beslissend overeenkomstig artikel 19 en onder toezicht van de architect van het gebouw en bij diens ontstentenis van een architect aangesteld door de algemene vergadering.

Betreft het een wijziging aan de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan dan is een vier/vijfden meerderheid vereist.

Artikel 11

Eigendomsoverdracht

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :

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

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

b) Onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schulden, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

c) 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 het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal eigendom van de vereniging. Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars, als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven;
- Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven.

Artikel 12

Verlening van een zakelijk of persoonlijk recht - toelating tot bewoning

- a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht of een persoonlijk recht, huurcontract of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van de algemene vergadering.
- De houder van dit recht zal er tevens op gewezen worden dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom gehouden is.
- b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten der algemene vergadering.
- c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuring of overdracht van huurovereenkomst.
- De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en de verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

BEHEER-DIENST-ALGEMENE VERGADERING

Algemeenheden

Artikel 13

Uitsluitend de algemene vergadering is bevoegd over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars.

Gewone algemene vergadering

Artikel 14

De gewone algemene vergadering wordt ieder jaar te Baarle-Hertog gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping en

op een datum vastgesteld door de eerste gewone algemene vergadering welke zal worden samengeroepen door bouwheer-promotor of door diens aangestelde.

Bij gebreke daaraan zal de jaarlijkse algemene vergadering worden gehouden de tweede maandag van de maand juni indien deze dag een feestdag dag is, de daaropvolgende werkdag en voor de eerste maal in het jaar tweeduizend en drie.

Oproeping - Dagorde

Artikel 15

De oproeping tot de algemene vergadering gebeurt door de zorgen van de syndicus door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de dagorde bevatten en in voorkomend geval de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

De beraadslagingen mogen slechts geschieden over de punten van de dagorde.

Het staat de leden der vergadering vrij om te beraadslagen over andere punten op voorwaarde geen enkele beslissing verplichtend te maken, tenzij alle mede-eigenaars of hun mandatarissen tegenwoordig zijn en akkoord gaan.

Mandaten.

Artikel 16

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon hebben aangewezen, bevoegd om deel te nemen aan de beraadslagingen met stemrecht.

Minderjarigen, onbekwaamverklaarden, en gecollocerde geestesgestoorden zullen van rechtswege vertegenwoordigd worden door hun wettelijke vertegenwoordigers.

Privaatrechterlijke of publiekrechtelijke rechtspersonen worden door hun statutaire of bestuursorganen vertegenwoordigd.

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

Raadgevers van leden zijn niet toegelaten, behoudens toelating van de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid.

Aan de syndicus kan geen volmacht ter vertegenwoordiging van een mede-eigenaar verleend worden.

Een persoon, die door de vereniging van mede-eigenaars als

lasthebber is aangesteld, of die door haar is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch tengevolge volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen, die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Het mandaat moet schriftelijk zijn en uitdrukkelijk bepalen of het algemeen of bijzonder is.

Stemrecht

Artikel 17

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan zijn kavel(s).

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

Bureau

Artikel 18

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of bij diens afwezigheid door de ondervoorzitter.

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

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

Aanwezigheidsquorum

Artikel 19

De algemene vergadering kan, behoudens de uitzonderingen voorzien door de wet en onderhavige akte, alleen maar rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien dat quorum niet werd bereikt, zal er een tweede algemene vergadering ná het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De oproeping tot de nieuwe vergadering zal vermelden dat deze het vervolg is van de vergadering die niet heeft kunnen beraadslagen.

De volmachten gegeven voor de eerste vergadering, zullen geldig zijn voor alle volgende vergaderingen met dezelfde agenda, behoudens uitdrukkelijk tegenstrijdig beding.

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde houders van aandelen genomen, tenzij wanneer de wet of onderhavige statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

Gekwalificeerde meerderheden

Artikel 20

De algemene vergadering beslist :

- 1° bij **meerderheid van drie/vierden** (3/4) van de stemmen :
- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van deze waarover de syndicus kan beslissen;
 - c) over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht uit te oefenen over zijn beheer;
- 2° bij **meerderheid van vier/vijfden** (4/5) van de stemmen :
- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan;
 - c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte, in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
- 3° bij **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars** :
- a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom;
 - b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed;
 - c) over de ontbinding van de vereniging;

Notulen

Artikel 21

De beslissingen van de algemene vergadering worden vastgelegd in processen-verbaal, ingeschreven in een bijzonder register en ondertekend door de syndicus en de leden van de vergadering die het verlangen.

Het register wordt bewaard op de plaats aangeduid door de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar mag zonder kosten, ter plaatse inzage nemen van het register en er kopij van nemen.

Bijzondere algemene vergadering

Artikel 22

Buiten de verplichte jaarvergadering wordt de vergadering samengeroepen zo dikwijls als het nodig is, door de zorgen van de syndicus.

Zij moet in alle geval samengeroepen worden wanneer dit gevraagd wordt door een of meer mede-eigenaars die samen tenminste één/vijfde der aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen wanneer de syndicus verzuimt of weigert dit te doen.

SYNDICUS

Benoeming - afzetting - ontslag

Artikel 23

De algemene vergadering zal beroep moeten doen op de diensten van een syndicus, een natuurlijke of rechtspersoon, die al dan niet gekozen wordt onder de mede-eigenaars. De syndicus wordt benoemd bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is herbenoembaar.

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

De algemene vergadering heeft altijd het recht de door haar benoemde syndicus af te zetten en de persoon die hem voorlopig of definitief zal vervangen aan te duiden, inzonderheid ingeval van verhindering of tekortkoming.

De syndicus mag ontslag nemen, mits dit per aangetekende brief te betekenen aan de raad van beheer, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Op het einde van zijn mandaat zal de syndicus de rekeningen afsluiten tot volledige voldoening van de raad van beheer en aan deze elke documentatie die hij bezit overhandigen, vooraleer hij ontlasting van zijn taak kan krijgen.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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, voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Raad van beheer

Artikel 24

De algemene vergadering kan bij drie/vierde meerderheid van stemmen ten allen tijde beslissen de syndicus te laten bijstaan door een raad van beheer bestaande uit minstens twee en maximum vijf leden. Geen lid ervan kan langer dan drie jaar het hem toevertrouwde mandaat uitoefenen, doch is herbenoembaar.

Als college, en individueel, hebben de leden van deze raad van beheer tot taak de syndicus, in alle hem toevertrouwde en opgelegde taken, bij te staan, dus nooit te vervangen.

De algemene vergadering kan de raad van beheer, als college optredend, respectievelijk speciaal hiertoe aangestelden, het nazicht van de rekeningen, door de syndicus opgesteld, toevertrouwen.

Bezoldiging

Artikel 25

De taak van de syndicus is bezoldigd. Het bedrag van zijn vergoedingen wordt bepaald door de algemene vergadering en maakt deel uit van de algemene lasten.

Opdracht van de syndicus

Artikel 26

a. de syndicus wordt gelast, in samenwerking met de raad van beheer, de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en het rustig en ordelijk genot van de gemeenschappelijke delen te vrijwaren tegenover alle eigenaars en bewoners, en met name :

1° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen, wanneer de mede-eigenaars, die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief telkens als er dringend, in het belang van de mede-eigendom, een beslissing moet worden genomen;

2° de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het register daartoe bestemd;

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

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te stellen, en onder meer:

- de uitvoering van alle onderhoudswerken of andere werken onder de in onderhavig reglement voorziene voorwaarden; te dien einde alle nodige arbeiders en werknemers bevelen;

- het in dienst nemen en het ontslaan van werkvrouwen en ander onderhoudspersoneel of firma's;

- de bewaring van het archief dat de gemeenschap aanbelangt;

- het goed onderhoud en de normale werking van alle gemeenschappelijke diensten, onder andere de uitvoering zonder uitstel van dringende werken of werken

die door de raad van beheer of door de algemene vergadering werden beslist, het toezicht op het afhaken van huisvuil, op het onderhoud van de voetpaden, halls, trappen, manoeuvreerruimten en andere gemeenschappelijke delen.

- 5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren, inzonderheid :
 - de boekhouding voeren en de rekeningen opstellen van elke eigenaar, die hem elk jaar en/of op aanvraag ter gelegenheid van de overdracht van de eigendom van een kavel moet voorgelegd worden.
 - de gemeenschappelijke uitgaven betalen en de inkomsten innen voor rekening van de gemeenschap, de gemeenschappelijke lasten verdelen onder de eigenaars of de bewoners; het werkkapitaal en het reservekapitaal beheren;
 - in naam van de mede-eigenaars verzekeringscontracten aangaan voor rekening van de gemeenschap volgens de richtlijnen van de algemene vergadering, en de gemeenschap vertegenwoordigen tegenover de verzekeraars, zonder een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering te moeten aantonen.
- 6° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- 7° kennis te geven van de beslissingen van de algemene vergadering en het bezorgen van de lijst van voor de datum van overgang van eigendom van een kavel besliste of ontstane schulden, waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze overgang, hetzij aan de nieuwe eigenaar van een kavel, nadat deze hem zijn hoedanigheid ter kennis heeft gebracht, hetzij aan een notaris gelast met de verkoop die het hem gevraagd heeft.
- 8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergadering mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.
- 9° het bijwerken zonder verwijl van het reglement van inwendige orde, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
- 10° de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning zo de verlenner van dat recht dit niet heeft ge-

daan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

11° onverwijld de andere mede-eigenaars in te lichten nadat hij van een mede-eigenaar vernomen heeft dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

12° de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;

13° de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

b. Indien hij grove tekortkomingen aan de bepalingen van het reglement van mede-eigendom door de bewoners van de privatieven zou vaststellen, of houdingen die van aard zijn het rustig gebruik of andere bewoners van het gebouw te storen, zal hij de overtreder bij aangetekende brief aanmanen alle dringende maatregelen te nemen die de omstandigheden verantwoorden en hem verwittigen dat bij zijn stilzitten, de syndicus het recht zal hebben alle maatregelen die hij nuttig zal oordelen voor de rust en een goed beheer zal mogen nemen, na verslag te hebben uitgebracht aan de raad van beheer.

Als de overtreder een huurder is, zal de syndicus, voordat hij voormelde maatregelen neemt, de eigenaar moeten verwittigen bij aangetekende brief, en zal hij hem aanmanen het nodige te doen binnen de vijftien dagen bij gebrek waaraan de syndicus persoonlijk zal moeten handelen.

c. Hij onderzoekt de betwistingen met derden of tussen eigenaars betreffende gemeenschappelijke delen, brengt verslag uit bij de algemene vergadering, en, in geval van hoogdringendheid, neemt hij alle nodige bewarende maatregelen.

Aansprakelijkheid - Delegatie

Artikel 27

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

De syndicus is verplicht zich voldoende te laten verzekeren tot dekking van zijn aansprakelijkheid voor zijn beheer.

Persoonlijk - tegenstrijdig belang

Artikel 28

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

VERDELING VAN DE LASTEN

Lasten

Artikel 29

Uit gelijkheidsoverweging in de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, worden deze verdeeld in A. 'Algemene lasten', ten laste van alle mede-eigenaars in verhouding tot de respectievelijke waarde van hun privaatieve delen, en B. 'Bijzondere lasten' ten laste van de mede-eigenaars in verhouding tot de respectievelijke waarde van hun privaatief deel en het nut dat de goederen of diensten die tot deze lasten aanleiding geven, hebben voor elk privaatief deel.

A. Zijn onder andere algemene gemeenschappelijke lasten :

1. uitgaven in verband met bewaring, onderhoud, gebruik, reiniging, herstelling, vernieuwing en verbruikskosten betreffende de gemeenschappelijke delen in de basisakte aangeduid als gemeenschappelijke delen C;
2. de schadeloosstelling verschuldigd door de gemeenschap van mede-eigenaars ten gevolge van een veroordeling of minnelijke schikking;
3. de verscheidene verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken, de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars voortvloeiende uit de wettelijke bepalingen;
4. de kosten van wederopbouw van vernielde gemeenschappelijke zaken, met uitzondering van deze die beperkend worden opgesomd onder de bijzondere algemene lasten;
5. alle belastingen en taksen die op de gemeenschappelijke delen en zaken zouden kunnen betrekking hebben;
6. procedurekosten betreffende de mede-eigendom;
7. en in het algemeen, alle andere kosten en lasten veroorzaakt door alle mede-eigenaars of verschuldigd door de gemeenschap, zoals onder andere de wedde en de sociale lasten van de concierge, de werkingskosten van bestuur en beheer, hierin begrepen de emolumenten van de syndicus, de kosten betreffende het brandvoorzienings- en bestrijdingsmateriaal.

Deze lasten worden verdeeld onder de mede-eigenaars en/of bewoners à rato van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, die aan elke kavel verbonden zijn zoals vermeld in de basisakte.

B. Zijn bijzondere gemeenschappelijke lasten :

1. uitgaven in verband met bewaring, onderhoud, gebruik,

reiniging, herstelling, vernieuwing en verbruikskosten betreffende de gemeenschappelijke delen in de basisakte aangeduid als gemeenschappelijke delen A.

Deze lasten worden, behoudens hetgeen hierna vermeld, verdeeld onder de mede-eigenaars en/of bewoners van het appartementsgebouw à rato van hun respectievelijk aandeel in de gemeenschappelijke delen, die aan elke kavel verbonden zijn tot negenhonderd dertig (930), zijnde de som van de gemeenschappelijke aandelen van alle privatieven binnen het appartementsgebouw.

2. uitgaven in verband met bewaring, onderhoud, gebruik, reiniging, herstelling, vernieuwing en verbruikskosten betreffende de gemeenschappelijke delen in de basisakte aangeduid als gemeenschappelijke delen G.

Deze lasten worden, behoudens hetgeen hierna vermeld, verdeeld onder de mede-eigenaars en/of gebruikers van het garagegedeelte à rato van hun respectievelijk aandeel in de gemeenschappelijke delen, die aan elke kavel verbonden zijn tot dertig (30), zijnde de som van de gemeenschappelijke aandelen van alle privatieven binnen het garagegedeelte.

C. Bijzondere regeling.

1. De bouwheer-promotor bouwt de privatieven met het oog op de verkoop. Zolang hij eigenaar is of zolang de door hem verkochte privatieven nog niet voorlopig werden opgeleverd, zal hij niet moeten tussenkomen voor de niet verkochte privatieven of voor de verkochte doch nog niet voorlopig opgeleverde privatieven in de algemene onkosten, behalve tussenkomst in de verzekeringspolis-sen, en dit tot aan het verlijden van de notariële akte van verkoop of de voorlopige oplevering van de verkochte privatieven. Deze uitzondering geldt natuurlijk slechts tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

Deelneming in de lasten

Artikel 30

De syndicus zal voor de deelneming in de lasten op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkosten te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De verga-

dering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen, naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van twee ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Gedurende de periode waarin deze mede-eigenaar in gebreke blijft, zal de vereniging van mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten ten behoeve van de goede werking van de gemeenschappelijke zaken.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

Ontvangsten

Artikel 31

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Werken

Artikel 32

Zoals vermeld zullen de eigenaars bijdragen in de uitgaven genoodzaakt door de herstellingen en de werken. De herstellingen en de werken zijn verdeeld in drie categoriën: 1) dringende, 2) onontbeerlijke maar niet dringende en 3) niet onontbeerlijke.

Artikel 33

De syndicus heeft de macht om zonder enige toelating te doen uitvoeren die werken en herstellingen, die een dringend karakter hebben zoals de herstellingen aan leidingen en aan het dak.

Artikel 34

De onontbeerlijke maar niet dringende herstellingen worden beslist door de algemene vergadering, beraadslagend bij drie/vierde meerderheid van stemmen.

Artikel 35

Tot niet-onontbeerlijke herstellingen en werken alsook tot herstellingen van beschadigde gedeelten in geval van ge-

deeltelijke vernietiging wordt besloten door de algemene vergadering, beraadslagend bij vier/vijfde meerderheid.

Artikel 36

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

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

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

Artikel 37

De mede-eigenaars moeten vrije toegang verlenen tot hun privaatieve delen voor alle herstellingen en het onderhoud der gemeenschappelijke delen.

De eigenaar of bewoner die afwezig is, moet de sleutel van zijn lokalen in bewaring geven aan een mandataris of in verzegelde omslag aan de syndicus. De naam en het adres van deze mandataris moet ter kennis gebracht worden van de syndicus op zulke wijze dat hij toegang kan hebben tot de plaatsen ingeval van dringende noodzakelijkheid.

De mede-eigenaars moeten zonder vergoeding de uitvoering van alle herstellingen aan gemeenschappelijke delen toelaten die regelmatig werden beslist.

VERZEKERINGEN

Artikel 38

De verzekering zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privaatieve kavels, met uitzondering van de inboedel geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld door de syndicus, eventueel bijgestaan door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij.

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

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

De eerste verzekering wordt afgesloten door de promotor-bouwheer voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft het recht op een exemplaar van de polissen. Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

Bestemming van de verzekeringsvergoeding

Artikel 39

Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, zullen de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars en volgens de voorwaarden door de vereniging van mede-eigenaars vastgesteld, gestort worden maar er zal rekening gehouden worden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en dit beding zal hen geen nadeel berokkenen, hun tussenkomst zal derhalve gevraagd worden.

De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een **gedeeltelijke beschadiging of vernietiging** is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegene die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

Indien het een **gehele vernietiging** is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, tenzij de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars met een vier/vijfde meerderheid der stemmen er anders over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

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

delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met twee procent ten honderd, rechte en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

Evenwel, ingeval de algemene vergadering van eigenaars-aandeelhouders van de vereniging der mede-eigenaars de heropbouw van het onroerend goed zou beslissen, zullen de eigenaars van een kavel die geen deel hebben genomen aan de stemming, of die tegen de wederopbouw zullen gestemd hebben, gehouden zijn, indien de andere vennoten van de vereniging van mede-eigenaars hiertoe de aanvraag zouden doen, binnen de maand na de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, aan deze laatsten of indien allen niet wensen te verkrijgen, aan degene der eigenaars-vennoten die hiertoe de aanvraag zouden doen, al hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars af te staan.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen en bij ontstentenis van akkoord aan te stellen door de Burgerlijke Rechtbank van de plaats van de ligging van het goed, op vordering van de meeste gereede partij.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

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

ONTBINDING EN VEREFFENING

Ontbinding

Artikel 40

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan of alle aandelen van de vereniging verenigd zijn in een kavel.

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

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

Vereffening

Artikel 41

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

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

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

De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschappenwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat :

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

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

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 42

In alle overdrachtscontracten van zakelijke rechten of van het genot die betrekking hebben op een gedeelte van het eigendom, moeten de partijen woonstkeuze doen met toekenning van rechtsmacht.

Indien daaraan niet voldaan is, zal deze woonstkeuze van volle recht aanzien worden als gedaan in het gebouw zelf en wanneer de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft gekregen in de zetel van de vereniging.

Artikel 43

Voor al wat niet voorzien is door onderhavig reglement, wordt er uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende artikelen van het Burgerlijk Wetboek handelend over mede-eigendom en voor zoveel als nodig naar de plaatselijke gebruiken en de rechtspraak.

SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 44

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

- Tot aan de eerste algemene vergadering worden de verschuldigde provisies vastgesteld door de syndicus.

Artikel 45

Keuze van woonplaats

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

Bij ontstentenis van een dergelijke woonstkeuze wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel waarvan hij eigenaar is.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Met het oog op de regeling van het leven in gemeenschap in onderhavig complex kan in aanvulling van de statuten van het gebouw eveneens een reglement van inwendige orde worden opgesteld. Het reglement van inwendige orde kan niet afwijken van de statuten, bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering beslissend bij drie/vierde meerderheid van de stemmen.

Dit reglement van inwendige orde heeft geen zakelijk statuut maar zal verplichtend opgelegd worden aan elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een private kavel in het gebouw.

Het mag gewijzigd worden onder de voorwaarden die erin vermeld staan. Deze moeten niet vastgesteld worden bij notariële akte en zijn ook niet onderworpen aan overschrijving.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving ter gelegenheid van de overschrijving van deze akte.

SLOTBEPALINGEN

- De comparante verklaart niet failliet te zijn verklaard, noch een gerechtelijk akkoord of een collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd of bekomen.

- De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

negentiende blad
en laatste blad

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

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

BEVESTIGING IDENTITEIT - WOONSTKEUZE

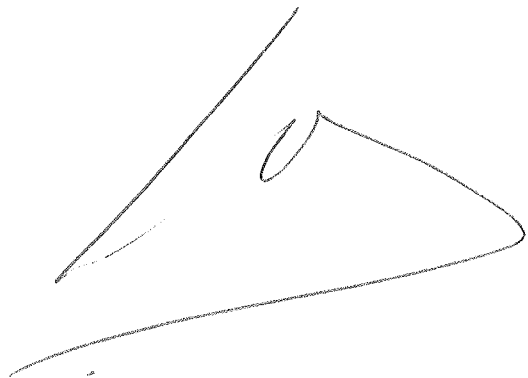
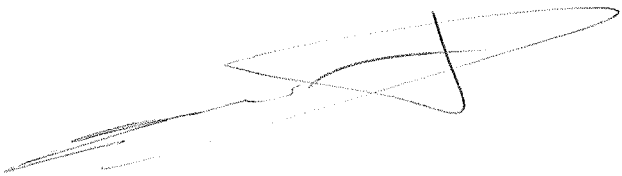
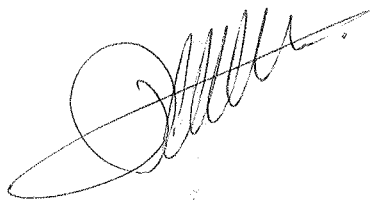
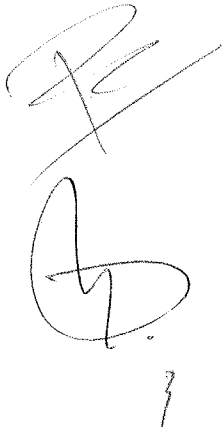
- De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

- Voor de uitvoering van deze akte en haar gevolgen kiest de comparante woonst in haar maatschappelijke zetel.

WAARVAN AKTE,

Gedaan en verleden te Merksplas op datum als voormeld.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, ondertekende de comparante met mij, notaris.



F 2002/137/2011/N

Geboekt in de Bladen, geen Verzendingen.

te **TURNHOUT** 20 KANTOOR DER REGISTRATIE

de 21. OKT. 2002

D. 193 BL. 43 V. 18 Ontvangen

Vijfentwintig Euro

R : 25 EUR

De ea. Inspecteur



MATHEUSSEN A.

