

BASISAKTE.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES

HEDEN, achttien december

VERSCHEEN voor mij, **Rita Heylen**, notaris met standplaats te Heist-op-den-Berg,

- Eigenaars van de grond en tevens eigenaars van de op te richten constructies.

DIE MIJ NOTARIS VERKLAREN WAT VOLGT:**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

1) [REDACTED] zijn eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

Gemeente HEIST-OP-DEN-BERG – vierde kadastrale afdeling – voorheen ITEGEM

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Oude Steenweg en de Groenhoek, ter plaatse “Heide en Groenhoek”, volgens titel ten kadaster gekend sectie B, deel van nummers 576/K, 576/02/A en 576/02/B, met een oppervlakte volgens meting in titel van twintig are drieëndertig centiare (20a33ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM.






HOOFDSTUK I. BASISAKTE

Comparanten verklaren voormeld op te richten gebouw onder het stelsel van mede-eigendom te willen plaatsen en verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld overeenkomstig de artikelen 577-3 tot en met 14 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privaat kavel wordt overgedragen.

1. Rechtspersoonlijkheid van de vereniging

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging zal haar zetel hebben in het gebouw, en de naam dragen “Vereniging van mede-eigenaars Residentie “Groenhoek” te Heist-op-den-Berg, (Itegem)”.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

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

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.

2. Stedenbouwkundige vergunning

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg heeft in datum van vijftien november tweeduizend en vijf de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan comparanten, onder referte 2005/310/pvda tot het oprichten van een gebouw omvattende twaalf woonegelegenheden en garages zoals hierna beschreven.

Het beschikkend gedeelte van deze stedenbouwkundige vergunning luidt als volgt:

“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 (Afdeling Ruimtelijke Ordening, Copernicuslaan 1 bus 9 te 2018 Antwerpen) per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° bij de aanvang en het einde der werken de bouwvergunning te laten afstempelen bij de gemeentelijke dienst voor ruimtelijke ordening.

3° de wettelijke bepalingen vermeld op de keerzijde van onderhavig vergunningsbesluit, stipt na te leven.

4° de bouwlijn te laten aangeven door een afgevaardigde ambtenaar van ruimtelijke ordening met bijgevoegd formulier (het formulier dient minimum 14 dagen op voorhand aan de dienst te worden bezorgd).

5° te voldoen aan de wettelijke bepalingen van het K.B. van 14/03/1989 inzake de plaatsing van brievenbussen.

6° er dient op het bouwperceel een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd te worden voor de afvoer van het huishoudelijk water en een niet-verontreinigde hemelwater.

7° het huishoudelijk afvalwater dient rechtstreeks, m.a.w. zonder individuele voorbehandeling, geloosd te worden in de openbare riolering.

8° de aansluiting op het rioleringsnet mag alleen gebeuren door de gemeentelijke technische dienst.

De bouwheer neemt voorafgaand de bouwwerken contact op met deze dienst voor de optimale plaatsing van zijn intern rioleringsnet.

Indien bij effectieve uitvoering van de rioolaansluiting blijkt dat er voorafgaand geen contact is opgenomen met de gemeentelijke technische dienst of de richtlijnen van deze dienst niet gevolgd zijn, dan zullen de werkelijke aansluitingskosten aangerekend worden en geldt de gemeentelijke retributie slechts als voorschot. De gemeentelijke technische dienst zal slechts tot uitvoering van de aansluiting overgaan, nadat de aanvrager het volledige bedrag in de gemeentekas gestort heeft.

9° de aansluitingskosten van het gebouw op de nutsleidingen zijn ten laste van de bouwheer.

10° gelet op het schrijven d.d. 28/07/2005 van Netmanagement aan de bouwheer (kenmerk MCEU/0507/2833), zullen enkel de kosten stroomopwaarts aangerekend worden voor het aanleggen van gas- en of elektriciteitsnetten en de oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie bij het bouwproject. Deze kosten worden aangerekend samen met de aansluitingskosten.

11° de voorziene regenwaterputten (te plaatsen vooraleer het gebouw in gebruik wordt genomen) moet een gezamenlijke inhoud van minimum 35.000 liter hebben, waarbij het hemelwater in eerste instantie zover mogelijk hergebruikt wordt door middel van aansluiting van WC's of wasmachines of buitenkranen (reinigen van wagens), ...

12° het advies d.d. 06/08/2005 van de gemeentelijke technische dienst m.b.t. het bufferen van het resterende gedeelte van het hemelwater afkomstig van de dakoppervlakte en de terrassen, dient strikt nageleefd te worden. Hiertoe dient een bufferbekken met een

minimale nuttige inhoud van 12m² voorzien te worden en een vertraagde afvoer met een maximum debiet van 21 l/minuut.

13° de nodige maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen door het plaatsen van een drainagesysteem waardoor het overtollige water op de kavel dat niet in de bodem infiltreert, wordt afgevoerd via een gescheiden stelsel naar een open waterloop (bv. scheidingsgracht) of via een overloop geloosd wordt in de (regenwater)riolering.

14° de voorwaarden opgelegd door de gemeentelijke vrijwillige brandweer in haar advies d.d. 28/07/2005 (in bijlage), dienen strikt nageleefd te worden.

15° er dient een inspectiebezoek aangevraagd te worden aan de brandweer vooraleer het appartementsgebouw in gebruik wordt genomen.

16° de terrasgedeelten dienen beperkt te blijven tot een diepte van maximum 2 meter.

17° de voorziene verharding op het bouwperceel (o.a. oprit, e.a.) dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

18° om te voldoen aan de opgelegde lasten in het stedenbouwkundig attest (inrichten van de publieke ruimte met verblijfskarakter, inrichting openbaar domein met (her)aanleg voetpad, (vernieuwing) riolering,...), dient er een bankwaarborg gesteld te worden voor een bedrag van 30.000 €. **Het bewijs van deze bankwaarborg dient aan de gemeentelijke dienst voor Ruimtelijke Ordening bezorgd te worden voor de aanvang van bouwwerken.**

Met de bedoeling dit onroerend complex te onderwerpen aan het Stelsel van Mede-eigendom hebben Comparanten, mij Notaris volgende documenten overhandigd :

* de goedgekeurde constructieplannen opgemaakt door bvba architectenkantoor Schroos te 3130 Betekom, Prof. Scharpélaan 16, die omvatten :

- 1) plan terreinprofiel, inplanting, gelijkvloers en eerste verdieping;
- 2) plan omgeving, ligging, fundering en riolering, tweede verdieping;
- 3) plan gevelzichten, doorsnede (seden AB)

Daarenboven overhandigen comparanten een plan met aanduiding van de voortuinen en achtertuinen in privaatief genot horende bij de appartementen op het gelijkvloers.

Voormelde stedenbouwkundige vergunning en plannen zullen aan deze akte gehecht blijven na "ne varietur" door Comparanten en door mij Notaris te zijn getekend, doch zullen niet neergelegd worden ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

De maten op de plannen geven slechts bij benadering de werkelijke maten aan; kleine afwijkingen in de uitvoering zijn mogelijk.

Ingeval van tegenstrijdigheid of onverenigbaarheid tussen een beding van de hierboven vermelde documenten, dan zal het beding van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de authentieke verkoopakte voorrang hebben en van toepassing zijn.

3. Erfdienstbaarheden

Door de juridische verdeling van het gebouw in privatieve kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende privatieve kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het gebouw 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 bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

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

Voormelde erfdienstbaarheden kunnen bestaan tussen de privatieve kavels binnen hetzelfde gebouw.

4. BESCHRIJVING EN SPLITSING VAN HET COMPLEX

a. BESCHRIJVING

Het complex op te richten op voormelde grond bestaat uit:

1. Een appartementsgebouw omvattende, bekeken vanop de straat met zicht naar het gebouw:

* Gelijkvloers

- één appartement genummerd A, gelegen uiterst links;
- één appartement genummerd B, gelegen tweede van links;
- één appartement genummerd C, gelegen tweede van rechts;
- één appartement genummerd D, gelegen uiterst rechts;
- garage met twaalf autostaanplaatsen, genummerd 1 tot en met 12, waarvan zes langs links, genummerd van één tot zes en zes langs rechts, genummerd van zeven tot twaalf;
- traphal – inkomhall linker zijgevel, horende bij appartement E, gelegen op het eerste verdiep links;
- traphal – inkomhall rechter zijgevel, horende bij appartement J, gelegen op het eerste verdiep rechts;
- traphal – inkomhall links naast garagecomplex;
- traphal – inkomhall rechts naast garagecomplex;

* eerste verdieping

- één appartement genummerd E, gelegen uiterst links;
- één appartement genummerd F, gelegen tweede van links;
- één appartement genummerd G, gelegen derde van links;
- één appartement genummerd H, gelegen derde van rechts;
- één appartement genummerd I, gelegen tweede rechts;
- één appartement genummerd J, gelegen uiterst rechts;
- traphal linker zijgevel, horende bij appartement E;
- traphal rechter zijgevel, horende bij appartement E;
- traphal links boven garages;
- traphal rechts boven garages.

* tweede verdieping

- één dakappartement genummerd K, gelegen links;
- één dakappartement genummerd L, gelegen rechts;
- traphal rechts van appartement K;
- traphal links van appartement L.

2. vier autostaanplaatsen, met name twee autostaanplaatsen aan de linker zijgevel, genummerd E en A, bereikbaar via de Oude Steenweg, en twee autostaanplaatsen aan de rechter zijgevel van het appartementsgebouw, genummerd D en J, bereikbaar via Groenhoek).

Comparanten verklaren dat de grond, ook de niet bebouwde deel zal uitmaken van de gemene delen.

b. SPLITSING VAN HET COMPLEX

1° De privatieve delen in het hoofdgebouw

gelijkvloers:

*één appartement genummerd A, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras, met privaatief genot van een deel van de tuin voor- en achteraan, aangeduid TA, en het privaatief genot van de rechtse autostaanplaats gelegen aan de linker zijgevel van het appartementsgebouw, genummerd P.A., gelegen aan de linker zijgevel van het appartementsgebouw, het dichtst bij appartement A;

*één appartement genummerd B, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras, met privaatief genot van een deel van de tuin voor- en achteraan het appartementsgebouw, aangeduid TB.

*één appartement genummerd C, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras, met privaatief genot van een deel van de tuin voor- en achteraan het appartementsgebouw, aangeduid TC.

*één appartement genummerd D, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras, met privaatief genot van een deel van de tuin voor- en achteraan, aangeduid TD, en het privaatief genot van de linker autostaanplaats gelegen aan de rechter zijgevel van het appartementsgebouw, genummerd P.D., gelegen aan de rechterzijgevel van het appartementsgebouw, het dichtst bij appartement D.

*zes autostaanplaatsen genummerd 1 tot en met 6, gelegen aan de linkerzijde van het garagecomplex, gezien van voor naar achter, vanaf de voorkant van het gebouw.

*zes autostaanplaatsen genummerd 7 tot en met 12, gelegen aan de rechterzijde van het garagecomplex, gezien van voor naar achter vanaf de voorkant van het gebouw.

eerste verdieping :

*één appartement genummerd E, bestaande de inkomhal – traphal gelegen aan de linker zijgevel van het gebouw, inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras, met privaatief genot van de linker autostaanplaats gelegen aan de linker zijgevel van het appartementsgebouw, genummerd P.E., gelegen aan de linkerzijgevel van het appartementsgebouw, het verst van appartement A.

*één appartement genummerd F, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras

*één appartement genummerd G, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras

*één appartement genummerd H, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras.

*één appartement genummerd I, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras.

*één appartement genummerd J, bestaande uit de inkomhal – traphal gelegen aan de rechter zijgevel van het gebouw inkomhal, twee slaapkamers, toilet, badkamer, berging, keuken, eethoek en zithoek, terras, met privaat genot van de rechter autostaanplaats gelegen aan de rechtse zijgevel van het appartementsgebouw, genummerd P.J., gelegen aan de rechterzijgevel van het appartementsgebouw, het verst van appartement D.

tweede verdieping

*één appartement genummerd K, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, twee bergingen, open keuken, eethoek en zithoek, terras.

*één appartement genummerd L, bestaande uit inkomhal, twee slaapkamers, badkamer, twee bergingen, open keuken, eethoek en zithoek, terras.

*maken dus het voorwerp uit van een privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar staan.

Zodoende zijn privaat - zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft - de elementen welke de loten vormen en de hierbij behorende privaat aangehoorigheden welke zich in de loten bevinden, zoals:

- de vloeren, het tegelwerk, de andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;

- de bekleding van de muren en de plafonnering;

- de vensters welke de kozijnen en ruiten omvatten-, de terrassen;

- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware muren, kolommen, wanden en betonnen balken;

- de deuren;

- de bekledingen en leuning van de balkons;

- de deuren op de overlopen, de binnendeuren;

- het schrijnwerk, het hang- en sluitwerk;

- de sanitaire en verwarmingsinstallaties welke de woning bedienen;

- de leidingen voor koud en warm water, gas, elektriciteit, telefoon en verwarming tot het gebruik van een privaat lot, voor zover deze zich in het bediende lot bevinden;

- de meters tot het gebruik van één enkel lot.

Zijn eveneens privaat de toebehoren tot het gebruik van de loten welke zich buiten bedoelde loten bevinden en met name de brievenbussen, behalve de gedeelten van deze elementen welke voor gemeenschappelijk gebruik zouden bestemd zijn.

*maken voorwerp uit van privaat genot:

1) het deel van de tuin palende aan de appartementen op het gelijkvloers. Het is evenwel verboden deze in te richten als parkeerplaats

2) vier autostaanplaatsen, met name twee autostaanplaats gelegen aan de linker zijgevel, genummerd P.A. en P.E. en twee autostaanplaatsen aan de rechter zijgevel van het appartementsgebouw, genummerd P.D. en P.J..

2° De gemeenschappelijke delen inkomhal - traphal

- de inkomhal – traphal gelegen links van het garagecomplex is bestemd voor het gebruik van het appartement genummerd B, gelegen op het gelijkvloers, de appartementen genummerd F en G, gelegen op de eerste verdieping, en het appartement nummer K, gelegen op de tweede verdieping.

- de inkomhal – traphal gelegen rechts van het garagecomplex is bestemd voor het gebruik van het appartement nummer C, gelegen op het gelijkvloers, de appartementen genummerd I en J, gelegen op de eerste verdieping, en het appartement genummerd L, gelegen op de tweede verdieping.

3° De gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zijn in het algemeen de grond en alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Zijn dus gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming een beperkend karakter heeft:

- de grond onder voorbehoud van de voormelde privatieve genotsrechten tuinzone voor en achter en parking;
- het tellerlokaal;
- de inkomhal –gang en traphal;
- in het algemeen, alle elementen, diensten, uitrustingen, constructiedelen en alle andere elementen die dienstig zouden zijn of bestemd zouden zijn voor alle privatieven en die gemeen zouden zijn aan alle eigenaars van eender welk privaat gedeelte van gans het complex en dit volgens de feitelijke toestand zoals deze zal blijken na de volledige afwerking.
- het algemeen rioleringsnet en de putten;
- de funderingen en de zware muren, het betonnen raamwerk van het gebouw en de vloerplaten;
- de geveluitvoering;
- de daken van het gebouw, inclusief de platte daken boven de garage, spanten en de bedekking hiervan, de waterafvoerpijpen;
- leidingen voor gas, water, elektriciteit, telefoon en televisie;
- de leidingkokers en afvoerkokers in het gebouw;
- de trapkokers;
- de sceptische putten;
- regenwaterputten;
- alle gedeelten van het gebouw voor algemeen gebruik;
- de tuinzones aangeduid als GT.

5° De juridische verdeling van het gebouw en grond

De hiervoor bepaalde privatieve en gemeenschappelijke delen zullen eigendom worden van de respectievelijke eigenaars als volgt:

* de privatieve delen zullen de eigenaars toebehoren in exclusieve eigendom;

* de gemeenschappelijke delen zullen hierna aandelen toegekend krijgen, die over de oppervlakte en waarden van alle privatieve delen verdeeld zullen worden en deze in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen toebehoren. Daarnaast zal er bij elk privaat appartement op het gelijkvloers een deel tuin in privaat genot horen.

De verschillende eigenaars, hun rechtverkrijgenden en rechthebbenden zullen navermelde toekenning van aandelen moeten eerbiedigen, tenzij zij allen - in een wijzigende basisakte - een nieuwe spreiding van aandelen, samenstelling van de gemeenschappelijke delen of een andere verandering onderschrijven. De aandelen in de gemeenschappelijke delen volgen steeds de privatieve eigendom waaraan ze zijn toegekend. Zij kunnen dus niet afzonderlijk vervreemd, bezwaard of behandeld worden.

* Verdeling en toekenning der delen :

Aan de massa van de gemeenschappelijke delen daarbij de grond inbegrepen, wordt het cijfer DUIZEND (1.000) toegekend, hetwelk, bij de privatieve delen gevoegd, als noemer zal fungeren.

Comparanten kennen aan navermelde privatieve delen volgend cijfer toe, dat als teller zal fungeren:

garagecomplex

- de autostaanplaatsen genummerd 1 tot en met 12: elk twee/duizendsten (2/1.000)

gelijkvloers

- appartement A: tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000)

- appartement B: drieëntachtig/duizendsten (83/1.000)

- appartement C: drieëntachtig/duizendsten (83/1.000)

- appartement D: tweeëntachtig/duizendsten (82/1.000)

eerste verdieping

- appartement E: negenenzestig/duizendsten (69/1.000)

- appartement F: eenenzeventig/duizendsten (71/1.000)

- appartement G: eenennegentig/duizendsten (91/1.000)

- appartement H: eenennegentig/duizendsten (91/1.000)

- appartement I: eenenzeventig/duizendsten (71/1.000)

- appartement J: negenenzestig/duizendsten (69/1.000)

tweede verdieping

- appartement K: tweeënnegentig/duizendsten (92/1.000)

- appartement L: tweeënnegentig/duizendsten (92/1.000)

Totaal: duizend/duizendste (1000/1000)

UNIFORME VOORSCHRIFTEN

De aanleg van de privatieve tuinen dient te gebeuren door de toekomstige titularissen van het privaat genotsrecht, in onderlinge samenspraak teneinde een afgestemde en homogene tuinaanleg te bekomen. De eventuele afsluitingen tussen de privatieve tuinen zullen overal in dezelfde materialen dienen te gebeuren op een maximum hoogte van één meter dertig. Het onderhoud zal wekelijks gebeuren door de titularis van het privaat ge-

notsrecht. Het snoeien van de hagen zal dienen te gebeuren twee maal per jaar, binnen de week nadat de gemeenschappelijk hagen gesnoeid zijn.

STEDENBOUW

1. Uit het schrijven van de gemeente Heist-op-den-Berg de dato dertien juli tweeduizend en zes, blijkt dat het goed gelegen is volgens het Gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit de dato vijf augustus negentienhonderd zesenzeventig, in woongebied.

Uit zelfde antwoord blijkt dat het onroerend goed gelegen is in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, met name "Noord de Schoolstraat", goedgekeurd door de Bestendige deputatie de dato vier augustus tweeduizend en drie, met als bestemming:

- zone voor aaneengesloten bebouwing;
- zone voor tuinen;
- zone voor voortuinen;
- zone voor wegen;
- zone voor publieke ruimte met verblijfskarakter.

Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed volgende zaken gekend:

Stedenbouwkundige attesten:

- Dossiernummer stedenbouwkundig attest: 2733, aangevraagd door Van den Vonder Marcel op vierentwintig september tweeduizend en vier, afgeleverd op vijftien maart tweeduizend en vijf. Status van het dossier: afgehandeld.

Bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen:

- Dossiernummer: 2005/00310, aangevraagd [REDACTED] voor het oprichten van een meergezinswoning met twaalf woongelegenheden en garages. Vergund op vijftien november tweeduizend en vijf.

Door PV vastgestelde stedenbouwmisdrijven:

Vastgesteld op drieëntwintig september tweeduizend en vier met nummer MEL7.103779/2004. overtreding betreffende kappen van hoogstammige bomen.

Het onroerend goed is gelegen in een woningbouwgebied.

Het onroerend goed ligt in zuiveringszone A.

Op het onroerend goed zijn verhaalbelastingen van toepassing inzake aansluiting op het rioleringsnet bij bebouwing.

2. Comparanten werden door ondergetekende Notaris ingelicht inzake het decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd bij decreet van zesentwintig april tweeduizend ,en van het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, en meer in het bijzonder inzake artikel 99, dat letterlijk luidt als volgt :

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

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

[2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig 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 dertien juni negentienhonderd negentig;]

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

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

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

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

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

1° vervangen van dakgebintes en 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 één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één 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 de 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 drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve 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 artikel § 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."

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND.

Comparanten verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet, en dit noch in één der privatieven die deel uitmaken van het gebouw, noch in de gemeenschappelijke gedeelten.

Het bodemattest dat betrekking heeft op het hiervoor beschreven goed werd afgeleverd door de OVAM op drieëntwintig november tweeduizend en zes.

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 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht."

Comparanten verklaren met betrekking tot het beschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

HOOFDSTUK II : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM ALGEMEENHEDEN

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de private delen.

Artikel 1: Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 2: Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de toekomstige eigenaars, met uitzondering van comparanten verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer comparanten zelf tot samenvoeging overgaan het voorschrift van artikel 5 hierna in acht genomen worden.

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

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

Artikel 3: Uitzicht van privatieve kavels

A. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

B. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen slechts door comparanten, of met hun toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht.

Dergelijke berichten mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

C. Het is de eigenaar of huurder verboden:

1° in het gebouw geluidssignalen te gebruiken of motoren te laten draaien die niet eigen zijn aan een bewoning;

2° olie- of benzineuitwasemingen te veroorzaken in de appartementen;

3° verplicht vrij te houden toegangen te versperren;

4° plaatsen en oprichten van televisieantennes op de daken of op afzonderlijke masten;

Schotelantennes op de achtergevel van een appartementsblok is toegestaan, indien de andere eigenaars hiermede akkoord gaan.

5° voorwerpen hangen aan vensters, balkons of terrassen die het aspect van het appartementsgebouw schaden;

6° tapijten enz. mogen niet uitgeschud worden door de vensters;

7° andere verwarmingsapparaten te gebruiken dan deze die voorzien werden in de opbouw;

Artikel 4: Voorschriften over het gebruik.

A. Een appartement mag slechts tot privé-woning dienen van één gezin. Als gezin wordt beschouwd: de eigenaar(s), zijn of haar partner, hun kinderen en ouders.

Uitzonderingen kunnen slechts bekomen worden door het schriftelijk akkoord van de gewone meerderheid der mede-eigenaars en van de syndicus.

De syndicus heeft het recht elke toestand na te zien aan de hand van wettelijke documenten.

B. Elk appartement is bestemd voor bewoning.

Een beroep mag erin worden uitgeoefend, op voorwaarde dat dit noch hinder, noch last aan de medebewoners bezorgt.

Indien in de woning een bureel en/of een praktijk wordt ondergebracht, moet dit beheerd worden overeenkomstig de standing en de aard van het gebouw. In dit opzicht mag geen waar buiten het privaat worden tentoongesteld, noch reclame op de ruiten worden aangebracht.

Een naamplaat met vermelding van het beroep mag geplaatst worden naast de inkomdeur. Afmetingen ervan zullen vastgelegd worden door de algemene vergadering.

C. De autostaanplaatsen kunnen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen of fietsen.

D. De tuinen in privaat genot kunnen enkel gebruikt worden als tuin, en kunnen niet ingericht worden als autostaanplaats.

Artikel 5: Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief eigendomsrecht, dat op een privaat kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter genoten van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 6: Verhuring.

A. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw op het bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 5.

B. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

C. De eigenaars van privaat kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 7: Toezicht.

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

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

Voor elke afwezigheid zal de bewoner van een privaatief de toegangsleutel(s) ervan, onder gesloten omslag, overhandigen aan een derde of de mede-eigenaar; Ingeval de sleutels beschikbaar zijn bij een derde, zal hij de andere mede-eigenaar hierover informeren.

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 8: Algemene interpretatieregel.

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

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering, behoudens hetgeen vermeld is in artikel 4.

Het aanbrengen op de gemeenschappelijke delen van lichtreclames ten behoeve van kantoren moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering bij twee/derden meerderheid. Dit aanbrengen verleent geen recht op schadevergoeding aan de mede-eigenaars.

De eigenaars van deze reclames zijn aansprakelijk voor alle schade die het aanbrengen of het uitstaan ervan kunnen veroorzaken.

Artikel 9: Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de syndicus worden gesloten.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan comparanten om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Afdeling 3.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 10: Opsomming.

A. De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

B. Hiertoe behoren onder meer alle onderhouds- en bewaringskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, kosten van verwarming en elektrici-

teit in de gemeenschappelijke gedeelten, de kosten van onderhoud van de gemeenschappelijke tuin en oprit.

Artikel 11: Bijdrage in deze lasten

In de gemeenschappelijke lasten van gebouw en gemeenschappelijke tuinzones draagt iedere mede-eigenaar bij overeenkomstig het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat hij bezit.

Evenwel zullen de kosten van elektriciteit en onderhoud van de (trap)hal met ingang langs de garage, gedragen worden als volgt:

- met betrekking tot de linker traphal door:

*appartement B ten belope van vier/twintigste (4/20)

*appartement F ten belope van vijf/twintigste (5/20)

*appartement G ten belope van vijf/twintigste (5/20)

*appartement K ten belope van zes/twintigste (6/20)

- met betrekking tot de rechter traphal door:

*appartement C ten belope van vier/twintigste (4/20)

*appartement H ten belope van vijf/twintigste (5/20)

*appartement I ten belope van vijf/twintigste (5/20)

*appartement L ten belope van zes/twintigste (6/20)

Artikel 12: Werk- en reservekapitaal.

A. Onder "**werkkapitaal**" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan wordt vastgelegd tussen de mede-eigenaars per gebouw die zullen samenkomen na de verkoop van de appartementen in een gebouw.

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door comparanten te betalen tot de helft herleid.

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

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

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 13: Overdracht van een kavel.

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, bij ter post aangetekende brief, een **staat** zal bezorgen van:

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

2. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke 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.

Het antwoord wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

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

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

B. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het **werkkapitaal** dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

C. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel blijft zijn aandeel in het **reservekapitaal** eigendom van de vereniging. Dit deel kan niet worden teruggevorderd en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 14: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

A. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege intresten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

B. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

C. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privaatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het ge-

bouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Artikel 15: Verzekering.

A. De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve 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, dit alles voor de bedragen, vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

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

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

De verzekeringen worden afgesloten door comparanten en de eigenaars/kopers van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

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

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

C. De eigenaars die menen dat de verzekering voor een 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.

Artikel 16: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen

Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers en over de aanwending van het saldo zal de algemene vergadering beslissen.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 17: gewone en bijzondere algemene vergadering

A. De **gewone algemene vergadering** van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen binnen de eerste vijf maanden van een kalenderjaar.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

De eerste vergadering komt bijeen binnen de twaalf maanden nadat de eerste kavel is verkocht.

B. Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

Artikel 18: Bevoegdheid.

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

Artikel 19: Plaats van de vergadering

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

Artikel 20: Lid van de algemene vergadering

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

Artikel 21: Bijeenroeping van de algemene vergadering

A. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

B. De syndicus roept de daaropvolgende algemene vergaderingen bijeen op de daartoe vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen. Als er geen syndicus is kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden door elke eigenaar van een privaatief.

Artikel 22: Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering kan alleen dan 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.

De algemene vergadering beslist bij **gewone meerderheid** van stemmen.

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

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat.

Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

Artikel 23: Notulen

A. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de aanwezige mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 24. Taal

Er wordt duidelijk gesteld dat de voertaal van alle vergaderingen, besprekingen enzovoort uitsluitend in het Nederlands moet gebeuren.

Afdeling 5.- De syndicus.

Artikel 25: Algemene opdracht.

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

Artikel 26: Benoeming - beëindiging - bekendmaking.

Comparante verklaart dat er geen syndicus werd aangeduid.

De syndicus zal benoemd worden op de eerste algemene vergadering.

Artikel 27: Bevoegdheden

De syndicus heeft tot opdracht:

A. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

B. de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

C. deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren;

D. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; zorgen voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en alle dringende werken en herstellingen laten uitvoeren;

E. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

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

G. de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11, paragraaf 1;

H. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld.

I. binnen de maand het reglement van inwendige orde na opstelling ervan op de zetel van de vereniging neerleggen. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

J. de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

K. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voorleggen;

L. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

M. de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering na laat een vereffenaar aan te wijzen.

N. de huisbewaarder aanwerven en afdanken.

O. In het algemeen alle opdrachten uitvoeren, hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

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.

Artikel 28: Aansprakelijkheid - delegatie

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

Artikel 29: Bezoldiging

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat zijn kosten ten laste van de vereniging.

Afdeling 6. - Ontbinding en vereffening

Artikel 30: Ontbinding

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

Artikel 31: Vereffening

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

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

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

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

Afdeling 7.- Het Reglement van orde.

Artikel 32: Vaststelling van het reglement van orde.

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

B. De bouwheer/huidige eigenaar kan een dergelijk reglement opstellen.

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

Artikel 33: Kennisgeving en tegenwerpelijkeid.

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

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

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

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

Artikel 34 : onderhoudswerken

Deze worden gecoördineerd door de syndicus en uitgevoerd overeenkomstig de beslissingen van de algemene vergadering.

De schilderwerken van het buitenschrijnwerk, muren en ijzerwerk (die zowel gemeenschappelijk of privaat kunnen zijn) worden uitgevoerd na beslissing van de algemene vergadering bij enkelvoudige meerderheid.

Hierbij worden op de volgende punten de nadruk gelegd:

a. Buitenschrijnwerk van de privaat gedeelten. Geen dakverf mag gebruikt worden. Enkel tinten van het hout. Kleur moet uniform zijn voor alle appartementen.

Uitvoering mag door de eigenaar zelf gedaan worden met respect van de gekozen kleur.

b. Voor de gemeenschappelijke delen moet de uitvoering van de schilderwerken van alle secties in één fase gebeuren. Dit om de uniformiteit van de opfrissingswerken te bekomen.

c. Onderhoud van dak, dakgoten, aflopen en rioleringen zijn gemeenschappelijk voor alle mede-eigenaars per blok van zes appartementen en de onkosten hiervoor zullen enkel door deze mede-eigenaars gedragen worden à pro rata van hun aandeel in de duizenden.

Artikel 35. Diversen

Uitzicht. Alle gemeenschappelijke delen moeten steeds vrijgehouden worden. Niets mag de vrije doorgang ervan belemmeren.

Aan vensters, terrassen, balkons mag niets worden aangebracht dat het uitzicht van het gebouw kan schaden. Concreet mag er onder meer geen was opgehangen worden of vuilzakken geplaatst worden op de terrassen aan de voorzijde van het gebouw.

Veiligheid. Het is verboden rubberen plooibare gasleidingen te gebruiken en gevaarlijke stoffen binnen te brengen.

Dieren. Kleine huisdieren zullen geduld worden voor zover ze de mede-eigenaars niet storen.

Indien één van de huisdieren last bezorgt aan de gemeenschap door zijn reuk, lawaai of andere, moet de algemene vergadering op voorstel van de meerderheid van de bewoners van een appartementsblok beslissen deze toelating in te trekken. In elk geval moeten de honden aan de leiband gehouden worden.

Indien de eigenaar van het huisdier zich niet neerlegt bij de beslissing van de algemene vergadering, kan de eigenaar een boete opgelegd worden van honderd frank per dag. Dit bedrag wordt gestort op de reserverekening. Dit alles onder voorbehoud van het recht het huisdier eventueel te laten weghalen door de gemeentelijke diensten of andere. De kosten zijn ten laste van de eigenaar van het huisdier.

Vuilnis. Deze moet individueel geplaatst worden in de individuele vuilniscontainers of vuilniszakken.

Op de voorziene dag van vuilnisophaling plaatst de bewoner van een appartement de vuilniscontainer of vuilniszakken op een bereikbare plaats aangeduid door de gemeentediensten. Iedere mede-eigenaar is verplicht zijn vuilniscontainer indien een vuilniscontainer gebruikt wordt, te onderhouden en op regelmatige tijdstippen te reinigen, zowel van binnen als van buiten, en dit om reukhinder te vermijden.

Rust. Elke bewoner zal optreden als een goed huisvader.

Hij zal erover waken dat hijzelf noch familieleden, noch aangestelden of bezoekers de rust in het gebouw verstoren. Het maximaal toegelaten geluidsniveau wordt bepaald op veertig decibel.

Muziekinstrumenten mogen gebruikt worden voor zover zij de mede-eigenaars niet storen. Elektrische apparaten moeten ontsloord worden. Alleen huishoudapparaten of deze verbonden aan een toegelaten beroep mogen gebruikt worden.

HOOFDSTUK IV: SLOTBEPALINGEN

1. Genot- en gebruiksrecht

Elke eigenaar bezit, zonder andere beperkingen dan het reglement van mede-eigendom, de eigendom, het genot en vrij gebruik van wat zijn eigendom is. Hij kan erover beschikken, het bezwaren, verkopen of op een andere wijze vervreemden zoals eenieder.

2. Kosten

De kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte zullen gedragen worden door de toekomstige kopers, ieder voor een gelijk deel.

3. Keuze van woonplaats.

A. 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 gezonden.

A. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

B. Comparanten verklaren keuze van woonst te doen in hun voormelde woonplaats.

4. Bevestiging identiteit

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van partijen zoals hiervoor vermeld, aan de hand van de stukken door de wet vereist. De partijen verklaren uitdrukkelijk toestemming te geven tot vermelding van hun nationaal nummer in onderhavige akte.

4. Volmacht

A. De toekomstige kopers van enige privaatieve kavel uit het voorziene gebouw, geven hierbij uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan Comparanten, om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld, en voor zover deze wijzigingen geen betrekking hebben op de reeds verkochte privaatieven. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door het

appartementrecht opgelegd.

[REDACTED]

5. Vrijstelling van ambtshalve inschrijving

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen, om welke reden ook, naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.

BEVESTIGING VAN DE BURGERLIJKE STAAT

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van partijen zoals hierboven vermeld, aan de hand van de stukken door de wet vereist.

Daarenboven verklaren partijen zich uitdrukkelijk akkoord dat hun nationaal nummer vermeld wordt in onderhavige akte.

NOTARISWET

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's twee en drie van de Organieke wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijke 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.

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.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Heist-op-den-Berg, in het kantoor, overeenkomstig het ontwerp dat aan comparanten werd overgemaakt binnen de wettelijke termijn.

En na gedeeltelijke voorlezing en toelichting door de instrumenterende Notaris van het aan comparanten overgemaakte ontwerp en na volledige voorlezing van de eventuele aanpassingen, hebben comparanten met mij, Notaris, deze akte getekend.

(VOLGEN DE HANDTEKENINGEN)

"GEREGISTREERD te HEIST-OP-DEN-BERG Op: 26 DEC. 2006 Boek 277 Blad 46 Vak 1 veertien Blad(en) vier Verzending(en). Ontvangen: VIJFENTWINTIG EURO (€25). Getekend De ontvanger, E. WOUTERS (e.a. inspecteur)"