

432 y, k - 374, 30 -
44P/174 - 66 -

10-17-17 -
17/10/2006

72 - T - 23/10/2006 - 12286

Nº: 4.731

Het jaar TWEEDUIZEND EN ZES.
De zeventiende oktober.
Voor Ons, Meester PAUL ROMMENS, Notaris in verblijf
te Meer, gemeente Hoogstraten.

IS VERSCHENEN:

"RM" naamloze vennootschap, opgericht blijkens akte
verleden voor notaris Rommens André te Meer op vijf de-
cember negentienhonderd éénnegentig, gepubliceerd in
de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijfentwin-
tig december negentienhonderd éénnegentig onder num-
mer 911225-410.

Vennootschap met maatschappelijke zetel te 2920 Kalm-
thout, Brasschaatsteenweg 290.

Rechtspersonenregister Antwerpen 0445.911.077.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Herrijgers Marc
Jozef Philomena, wonende te 2990 Wuustwezel, Ringdreef
8, handelend als afgevaardigde-bestuurder overeenkom-
stig de statuten, herbenoemd in die hoedanigheid bij
buitengewone algemene vergadering van zeven juni twee-
duizend en vier, bekendgemaakt in de bijlage tot het
Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig oktober daarna,
onder referte 04148967.

Hierna ook aangeduid als "de bouwheer" of "de compa-
ranten".

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN.

I.- De comparanten verklaren eigenaar te zijn van het
volgende onroerend goed:

A. Beschrijving van het onroerend goed.

Onder Boortmeerbeek (eerste afdeling):

Een perceel grond met opstallen, gestaan en gelegen
aan de Vosweg 7, gekend volgens titel, eerste afdeling,
sectie E, delen van nummer 197/E, met een totale opper-
vlakte van veertien are veertien centiare (14a 14ca),
thans kadastraal bekend, eerste afdeling, sectie E,
nummers 197/K/2 en 197/M/2, met een oppervlakte van
veertien are veertien centiare (14a 14ca).

De bouwheer verklaart het inzicht te hebben hierop na
afbraak van de bestaande opstallen, het hierna beschre-
ven appartementsgebouw op te richten.

B. Eigendomsorsprong.

Voorschreven goed hoort aan de comparanten toe blij-
kens akte van aankoop verleden voor Ons Notaris op ze-
ventien oktober tweeduizend en zes, eerstdaags ter
overschrijving neer te leggen, namens de heer Bonte Ger-
ulphus en zijn echtgenote mevrouw Massart Germania Ro-
salia Elisabeth te Boortmeerbeek, die voorschreven goed
hebben verkregen, de gebouwen om deze te hebben doen
oprichten, en de grond blijkens proces-verbaal van pu-
blieke en eindelijke toewijzing opgemaakt door Notaris
Paul Van Dievoet te Wespelaar op tien februari negen-

S255730



Bladnr 1

✓
tienhonderd negenenveertig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op zeven maart daarna, boek 7487 nummer 3, ten verzoeken van de echtgenoten Haven-Soetens te Herent.

C. Bodemsaneringsdecreet.

Met betrekking tot het goed verklaren comparanten dat er op voormeld goed, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel drie, paragraaf één, van het Bodemsaneringsdecreet. Zij bevestigen dat zij geen kennis hebben van bodemverontreiniging op deze grond die aanleiding kan geven tot een saneringplicht, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dat verband zou kunnen opleggen.

Comparanten bevestigen dat de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest te Mechelen, de nodige bodemattesten de dato zeventwintig juli tweeduizend en zes heeft afgeleverd, waarvan de inhoud voor beide kadastrale percelen als volgt luidt:

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

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

"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 paragraaf 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."

Ondergetekende Notaris heeft comparanten gewezen op de bepalingen betreffende de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen, zoals ingevoerd door het Bodemsaneringsdecreet.

D. Erfdienstbaarheden.

In voormeld proces-verbaal van publieke en eindelijke toewijzing opgemaakt door Notaris Paul Van Dievoet te Wespelaar op tien februari negentienhonderd negenenveertig, staat onder meer letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"Uitwegen.

a) Alle thans met recht bestaande uit- en loswegen betrekkelijk de tekoopgestelde eigendom, zullen ten eeuwige dage en ten kosteloze titel moeten worden gedoogd of mogen worden gebruikt zoals het thans in voege is, zonder waarborg noch tussenkomst van de aanzoekers-verkopers, noch verhaal tegen hen.

b) Loten zes tot en met dertien hebben het recht ten

eeuwige dage en ten kosteloze titel uitweg te nemen, te voet en met alle soorten voertuigen, langs de openbare weg genaamd Vosweg, ter breedte van drie meters vijftig centimeters, dit langs het terrein tot op het einde van de weg in de richting van de Dorpplaats, zoals vermeld staat in het verslagschrift van meting opgemaakt door de heer Camil Sauvage gezworen landmeter te Herent de zevende december negentienhonderd achtenveertig, hetwelk hier zal aangehecht blijven zolas hoger reeds vermeld".

De kopers van de privatieven worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen dienaangaande voor zover gemelde bepalingen nog van toepassing zijn.

II.- De comparanten verklaren dat zij de nog op te richten gebouwen, onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wensen te stellen en daaromtrent bij deze de basisakte wil laten opmaken.

III.- De comparanten verklaren dat het geheel van de constructies uitgevoerd zal worden in conform de plannen die hieraan gehecht zullen worden, opgemaakt op tweeëntwintig maart tweeduizend en zes door architectenbureau "Segers & Wittevronghel" te 2800 Mechelen, Keizerstraat 56, hierna ook de architect van "Het Gebouw" genoemd.

Aangezien op het goedgekeurde bouwplan BA-01/J de trap op de eerste verdieping naar de dakverdieping met betrekking tot het hierna vermelde appartement 1.2 verkeer werd ingetekend, wordt er dienaangaande verwezen naar het bouwplan BA-01/J van tien oktober tweeduizend en zes.

De comparanten leggen vervolgens neer om aan deze akte te worden gehecht:

1) Bouwplannen BA-01/J (in duplo, te weten: van tweeëntwintig maart tweeduizend en zes en van tien oktober tweeduizend en zes), BA-02/J, BA-03/J, BA-04/J en BA-05/J.

2) De stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Boortmeerbeek in zitting van elf september tweeduizend en zes onder nummer 62/2006.

3) Tabel der aandelen in mede-eigendom.

4) Reglement van orde.

IV.- De comparanten verklaren aan ondergetekende Notaris bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen van de STATUTEN van het hiervoor vermeld en hierna nader beschreven appartementsgebouw.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van

S255729



Blad n^o 2

de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten.

Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, worden de comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

S T A T U T E N

A. ALGEMEEN.

Ingevolge artikel 577-4 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek worden de statuten van het gebouw gevormd door de basisakte en door het reglement van mede-eigendom.

Rekening houdend met het voornemen weergegeven in de voorafgaande uiteenzetting, verklaren comparanten vanaf heden het gebouw in verschillende kavels te verdelen.

Als in onderhavige statuten sprake is van "Het Gebouw", dan worden hiermee bedoeld de constructies en hun aanhorigheden op te richten op het perceel bouwgrond.

Iedere kavel omvat onafscheidelijk:

- a) een gedeelte in privaatieve en uitsluitende eigendom;
- b) een zeker aantal quotiteiten in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van de constructies, die in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid zullen blijven.

Hierdoor:

- a) ontstaan door de creatie van een kavel, tegelijk de daaraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en de grond;
- b) kan elke kavel op zichzelf het voorwerp uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten, mits elke eigendomsovergang zowel het private gedeelte als de quotiteiten in de grond en in de gemeenschappelijke gedeelten, die daarmee onafscheidelijk verbonden zijn, omvat;
- c) kunnen de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en in de grond op zichzelf nooit gesplitst worden; zij kunnen niet worden vervreemd, noch met zake-lijke rechten bezwaard, noch in beslag genomen worden, dan met de kavel waaraan ze werden toegekend.

De grond en de gemeenschappelijke gedeelten van de gebouw worden verdeeld in **duizend / duizendsten** (1.000 / 1.000).

Iedere eigenaar van een privaatieve kavel zal er een

aantal van bezitten, hierna vastgesteld.

Teneinde de regels vast te stellen die de mede-eigendom beheersen, worden de STATUTEN van het gebouw bij deze akte notarieel vastgelegd.

De statuten bevatten:

1. de **BASISAKTE**, vastgelegd in deel B, en omvattende:

- beschrijving van het onroerend goed;
- beschrijving van de privatieve kavels;
- beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten;
- verdeling van het gebouw en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privatieve kavel is verbonden, rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

2. het **REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**, vastgelegd in deel C, en omvattende:

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten;

- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering;

- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid, en de duur van zijn mandaat.

Naast de statuten wordt een **REGLEMENT VAN ORDE** opgesteld; de bepalingen van dit reglement kunnen door de algemene vergadering met een onderhandse akte worden aangevuld.

Alle moeilijkheden en onvoorziene gevallen zullen moeten worden opgelost volgens het gemene recht en met inachtneming van gelijkaardige en analoge gevallen die wel door onderhavige akte geregeld worden, en toepasselijk zouden kunnen zijn op het niet uitdrukkelijke voorziene geval.

TEGENSTELBAARHEID.

Zoals voormeld, bevatten de statuten de basisakte en het reglement van mede-eigendom; zij kunnen door overschrijving op het hypotheekkantoor rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op "Het Gebouw" in mede-eigendom.

Het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering, die het reglement aanvullen, zijn tegenstelbaar door kennisgeving zoals voorzien in artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek; in geval van geldige kennisgeving zijn ze tevens tegenstelbaar aan éénieder die houder is van een zakelijk of privatieve kavel in "Het Gebouw" en aan éénieder die houder is van een toelating tot bewoning.

S255728



Blad nr 3

Voor zover voldaan is aan voormelde vereisten van tegenstelbaarheid, zijn alle bepalingen bindend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, evenals voor hun erfgenamen, rechtverkrijgenden en rechtsopvolgers, die solidair en ondeelbaar gehouden zullen zijn.

B. BASISAKTE.

1) Beschrijving van het gebouw.

Het gebouw wordt na afbraak van de bestaande constructies opgericht op volgend goed:

Onder Boortmeerbeek (eerste afdeling):

Een perceel grond met opstallen, gestaan en gelegen aan de Vosweg 7, gekend volgens titel, eerste afdeling, sectie E, delen van nummer 197/E, met een totale oppervlakte van veertien are veertien centiare (14a 14ca), thans kadastraal bekend, eerste afdeling, sectie E, nummers 197/K/2 en 197/M/2, met een oppervlakte van veertien are veertien centiare (14a 14ca).

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE KEIZERIK"; zij heeft haar zetel in het gebouw.

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) Beschrijving van de privatieve kavels.

Principe.

"Het Gebouw" wordt gesplitst in privatieve ruimten, in het algemeen "kavels" genoemd. Hierdoor wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het "Het Gebouw", met toebehoren dat vatbaar is voor het uitsluitend gebruik van één mede-eigenaar en/of zijn gezin.

Beschrijving.

Volgende zaken zijn privatief:

1. De elementen waaruit de kavels en hun privatieve aanhorigheden samengesteld zijn en die zich binnen de kavel bevinden, onder meer:

- de vloer, de tegelvloer en andere bekledingen, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam en het glaswerk en eventueel de luiken, zonneblinden en gordijnkasten;
- de binnenmuren en afscheidingen met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren uitgevende op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve aanhorigheden;
- de schrijnwerkerij en het fijn ijzerwerk;
- de sanitaire installaties en de installatie van de individuele centrale verwarming;
- de videofoon, parlofoon en de deuropener, de leidingen die dienen tot het uitsluitend gebruik van één kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt;

2. Toebehoren, dienende tot de uitsluitende dienst en gebruik van de kavels, zich erbuiten bevindende, onder meer:

- de drukknoppen en naamplaatjes van de parlofoon;
- de brievenbussen;
- de platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners of gebruikers van de kavels;

Met uitzondering van de delen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik mochten dienen.

3) Beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten.

Principe - Algemeen.

Zijn gemeenschappelijk, alle gedeelten van "Het Gebouw" bestemd tot het gebruik van alle kavels of van bepaalde onder hen. De volgende zaken horen zodoende in onverdeeldheid toe aan al de mede-eigenaars:

- de bebouwde en onbebouwde grond.
- de tuin en de groenvoorzieningen in het algemeen.
- de omheiningen, de hagen die de tuinen zullen omzomen, met uitzondering van deze met betrekking tot de tuinen waarvan het uitsluitend genot en gebruik aan de bewoners van de appartementen werd toegekend.

- de rijweg, manoeuvreerruimten en inrit van, naar en in de ondergrondseparkeergarage.

- de funderingsmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven, septische en andere putten, de

S255727



watermeterput, rioleringen, afvoerleidingen, leidingen van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, de verluchte ruimten, de aardingslus, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut, waaronder het tellerlokaal en de fiet-senberging.

- de buitenmuren, de bekleding en de versiering van de gevels, de brandladders en aanhorigheden, de inkomdeur, de inkomhal, de traphal en de trappen, de lift met haar liftschachten en toebehoren, de gemeenschappelijke tellerruimten, alsmede alle andere elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut.

- het dak met dakgoten en aflopen van water, de dakbedekking, de schouwen, licht- en luchtscheppingen, en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

Bijzondere gebruiksrechten.

Bepaalde gemeenschappelijke gedeelten zijn enkel bestemd tot gebruik door, of zijn enkel nuttig voor bepaalde mede-eigenaars; die mede-eigenaars zullen alleen de lasten van die gemeenschappelijke gedeelten moeten dragen.

Niettegenstaande zijn hoedanigheid van gemeenschappelijk gedeelte, wordt de tuin, gelegen aan de achterkant van de nog op te richten gebouwen, gezien vanuit de straat, onderworpen aan het uitsluitend genot en gebruik van de bewoners van de appartementen, zoals aangeduid op de hierbij gevoegde schets en gemerkt "privatieve tuin" gevolgd door het appartementnummer.

De eigenaars of gebruikers van deze tuin zullen dan ook op hun kosten de volledige aanleg en onderhoud ervan uitvoeren of doen uitvoeren.

Desgevallend zullen aanvullende of wijzigende voorschriften daaromtrent in het reglement van Orde kunnen worden opgenomen.

Gemeenschappelijke elementen tussen twee kavels of meerdere kavels.

De muren of andere elementen die twee kavels scheiden horen in gemeenschap toe aan de aanpalende eigenaars.

Forfaitair karakter van de aandelen in mede-eigendom.

De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten waarvan sprake hiervoor zijn vastgesteld volgens de oorspronkelijke schatting van de kavels waarop zij betrekking hebben; zij zijn forfaitair vastgesteld en mogen niet gewijzigd worden onder voorbehoud van wat vermeld staat onder artikel twee van het reglement van mede-eigendom.

4) Verdeling van "Het Gebouw" en bepaling van het

aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten die aan iedere
privatieve kavel zijn verbonden, rekening houdend
met de respectieve waarde ervan.

Volgens hierboven vermelde plannen is het op te richten
gebouw als volgt verdeeld:

APPARTEMENTSGEBOUW - GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

I. garageverdieping: de trappen, de traphal, de lift
met toebehoren en machinekamer, het tellerlokaal, de
fietsenberging en de manoeuvreerruimte tussen de auto-
staanplaatsen.

II. gelijkvloers: de trappen, de traphallen, de lift
met toebehoren, de tuin waarvan het uitsluitend genot
en gebruik niet aan de bewoners van de appartementen
werd toegekend.

III. de eerste verdieping: de trappen, de traphallen,
de lift met toebehoren.

IV. de dakverdieping (duplex): nihil.

APPARTEMENTSGEBOUW - PRIVATIEVE KAVELS.

Het geheel bestaat uit drie gelijkvloersappartemen-
ten, vier duplex-appartementen en een ondergrondse par-
keergarage.

I. Garageverdieping. (autostaanplaatsen - kelderber-
ging).

Op het niveau kelder bevinden zich zeven (7) auto-
staanplaatsen genummerd van één (1) tot en met zeven
(7), en zes (6) kelderbergingen genummerd van één (1)
tot en met zes (6).

Omvattende:

Voor wat betreft de autostaanplaatsen één, drie,
vier, vijf en zes:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de auto-
staanplaats zelf.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
twaalf / duizendsten (12 / 1.000) in de grond en in de
gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Voor wat betreft de autostaanplaats twee:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de auto-
staanplaats zelf.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elf /
duizendsten (11 / 1.000) in de grond en in de gemeen-
schappelijke delen van het gebouw.

Voor wat betreft de autostaanplaats zeven:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de auto-
staanplaats zelf.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen
/ duizendsten (9 / 1.000) in de grond en in de gemeen-
schappelijke delen van het gebouw.

Voor wat betreft de kelderbergingen één tot en met
zes:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de berg-

S255726



ruimte zelf.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelddheid: één / duizendste (1 / 1.000) in de grond en in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

II. Gelijkvloers.

1) het appartement op het gelijkvloers, genummerd 0.1, zijnde het appartement links gezien vanuit de Vosweg, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal (met vestiaire), wc, berging, keuken, leefruimte, badkamer, twee slaapkamers en terras.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelddheid: honderdéeëntwintig / duizendsten (121 / 1.000) in de grond en in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.

2) het appartement op het gelijkvloers, genummerd 0.2, zijnde het middenappartement gezien vanuit de Vosweg, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal (met vestiaire), wc, berging, keuken, leefruimte, badkamer, twee slaapkamers en terras.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelddheid: honderdentwaalf / duizendsten (112 / 1.000) in de grond en in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.

3) het appartement op het gelijkvloers, genummerd 0.3, zijnde het appartement rechts gezien vanuit de Vosweg, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal (met vestiaire), wc, berging, keuken, leefruimte, badkamer, twee slaapkamers en terras.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelddheid: honderdéeëntwintig / duizendsten (121 / 1.000) in de grond en in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.

III. Eerste Verdieping en Dakverdieping.

1) het duplexappartement op de eerste verdieping en de dakverdieping, genummerd 1.1, zijnde het appartement links gezien vanuit de Vosweg, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de eerste verdieping: hal (met vestiaire), wc, berging, keuken, leefruimte en terras.

op de dakverdieping: nachthal, badkamer en twee slaapkamers.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelddheid: honderdvierenveertig / duizendsten (144 / 1.000) in de grond en in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.

2) het duplexappartement op de eerste verdieping en de dakverdieping, genummerd 1.2, zijnde het appartement midden-links gezien vanuit de Vosweg, omfattende:

S2555725



- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - # op de eerste verdieping: hal (met vestiaire), wc, keuken, leefruimte en terras.
 - # op de dakverdieping: nachthal, badkamer, berging en twee slaapkamers.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzesendertig / duizendsten (136 / 1.000) in de grond en in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.
- 3) het duplexappartement op de eerste verdieping en de dakverdieping, genummerd 1.3, zijnde het appartement midden-rechts gezien vanuit de Vosweg, omfattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - # op de eerste verdieping: hal (met vestiaire), wc, berging, keuken, leefruimte en terras.
 - # op de dakverdieping: nachthal, badkamer en twee slaapkamers.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzesendertig / duizendsten (136 / 1.000) in de grond en in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.
- 4) het duplexappartement op de eerste verdieping en de dakverdieping, genummerd 1.4, zijnde het appartement rechts gezien vanuit de Vosweg, omfattende:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - # op de eerste verdieping: hal (met vestiare), wc, berging, keuken, leefruimte en terras.
 - # op de dakverdieping: nachthal, badkamer en twee slaapkamers.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvierenveertig / duizendsten (144 / 1.000) in de grond en in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.

C. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het reglement van mede-eigendom omvat:

1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten;
2. de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
3. de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering;
4. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid, en de duur van zijn mandaat.

Uitgewerkt als volgt:

1.- Beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar in de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK I. PRIVAATIEVE ZAKEN.

Artikel één: Algemene Beginselen.

De eigenaars beschikken over en genieten van hun res-

Blad nr 6

pectievelijke kavels binnen de grenzen van dit reglement en overeenkomstig de dwingende wettelijke bepalingen.

Artikel twee: Wijziging aan het gebouw en de individuele kavels.

a) Wijziging door de bouwheer.

De bouwheer behoudt zich het recht voor, tot na de volledige afwerking van het gebouw en de verkoop van de laatste kavel, de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke gedeelten en van de niet verkochte privé-gedeelten te wijzigen, zelfs indien het aantal aandelen verbonden aan de niet verkochte kavels hierdoor een wijziging zou ondergaan.

Hij mag dan ook om technische of praktische redenen, de plannen wijzigen, door onder andere de niet verkochte kavels te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke gedeelten eraan verbonden, te wijzigen.

Volmacht.

Te dien einde zal iedere koper van één of meerdere kavels, in de aankoopakte aan de eigenaars en/of bouwheer onherroepelijk volmacht geven om hem te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van alle stukken en akten, nuttig of noodzakelijk tot uitvoering van de voorgenomen wijzigingen en veranderingen en in het bijzonder tot ondertekening van alle wijzigende en/of aanvullende basisakten.

b) Wijziging door de eigenaars tijdens de oprichting.

De huidige en toekomstige eigenaars mogen op hun kosten en risico, last en gevaar wijzigingen aanbrengen aan de indeling van de hun toebehorende kavels, zonder dat deze wijzigingen evenwel de degelijkheid van het gebouw op enige wijze in gevaar mogen brengen, en onder toezicht van de architect van het gebouw.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de schade onder welke vorm dan ook, veroorzaakt aan de kavels tijdens de periode dat werken, in opdracht van de eigenaar door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegenen die noch voor rekening noch in opdracht van de bouwheer deze werken en/of leveringen verrichten.

c) Samenvoeging en splitsing van kavels.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen samengevoegd worden. Er mag tevens een gedeelte van een kavel worden toegevoegd aan een kavel van een ander of worden afgenomen van een kavel van een ander.

Het is de eigenaars echter verboden een deel van een kavel af te staan aan personen die geen enkele kavel bezitten. Het is niet toegelaten dat een natuurlijk persoon of rechtspersoon eigenaar wordt of is van een

S255724



autostaanplaats zonder eigenaar te zijn van een appartement, met uitzondering van de bouwheer.

Indien deze samenvoeging of splitsing de stevigheid van de constructies of het esthetisch uitzicht ervan zou kunnen in het gedrang brengen, zijn de belanghebbenden verplicht zich te schikken naar de voorschriften van artikel vijf, met dien verstande evenwel dat - indien de samenvoeging gebeurt bij verkoop door de bouwheer - deze laatste vrijgesteld is van voormelde procedure.

Indien één of meerdere kavels door samenvoeging of splitsing gewijzigd worden, zullen de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de oorspronkelijke kavel, forfaitair verdeeld worden over de nieuwe kavels waarbij als criterium de oppervlakte zal gelden.

Een kavel verkregen door samenvoeging van twee of meerdere kavels, zal door de eigenaar ervan terug mogen gesplitst worden zonder dat echter meer kavels tot stand gebracht worden dan oorspronkelijk voorzien. In dit geval zullen de aandelen van de gesplitste kavel, onder de nieuwe kavels verdeeld worden in verhouding tot hun oppervlakte. Onverminderd voornoemde vrijstelling van procedure in hoofde van de bouwheer, zal de procedure van artikel vijf moeten gevolgd worden.

Artikel drie: Overdracht van een kavel.

1) Ingeval van overdracht wegens overlijden, moeten de erfgenamen en rechthebbenden, binnen de twee maanden van het overlijden, aan de syndicus hun hoedanigheid van erfgenaam bewijzen door een expeditie of het origineel brevet van een akte van bekendheid of een attest af te leveren, ondertekend door een Notaris belast met de regeling van de nalatenschap.

Indien de onverdeeldheid ophoudt te bestaan ingevolge een akte van deling, afstand of verkoop tussen erfgenamen, moet de syndicus er binnen de maand van verwittigd worden door een attest van de Notaris die de akte opstelde.

Dit attest moet vermelden: de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de nieuwe eigenaar, de datum van de overdracht en deze van ingenottreding. Deze beschikkingen zijn ook toepasselijk in geval van overdracht voortspruitend uit een particulier legaat.

2) Iedere overdracht onder levenden moet binnen de veertien dagen, te rekenen vanaf de dag van de notariële akte van verkoop door de nieuwe eigenaar bij aangezekende brief aan de syndicus bekendgemaakt worden.

3) De vorige mede-eigenaar blijft gehouden tot betaling van alle sommen die voor de datum van de overdracht gevorderd werden. Hij kan de sommen die door hem ten gelijk welke titel aan de syndicus gestort werden,

Blad nr 7

niet teruggeisen. De provisijs voor de gemeenschappelijke uitgaven mogen door de vorige eigenaar slechts teruggevorderd worden nadat deze bijdragen integraal door de nieuwe eigenaar aan de syndicus werden gestort. Het reservefonds is, zoals bepaald in artikel 18.2 van dit reglement, als een accessorium aan de betrokken kavel verbonden en is niet vatbaar voor terugbetaling.

Artikel vier: Privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen.

1) Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit de gemeenschappelijke gedeelten binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters en voor de ruiten van de vensters van het gebouw. Het plaatsen van airconditioningsystemen is toegelaten, op voorwaarde dat deze het uitzicht van het gebouw op generlei wijze veranderen en mits schriftelijke toestemming van de architect van het gebouw.

2) De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake in voorgaande paragraaf gebeuren volgens de beschikkingen van het reglement van orde.

3) De bewoners van appartementen mogen aan hun vensters of op hun terrassen geen voorwerpen uitstellen die kunnen schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw, zoals uithangborden en/of publiciteitsborden. Het plaatsen van schotelantennes is daarentegen wel toegelaten voor zover deze plaatsing niet hinderlijk zou zijn voor de aanpalende eigenaars en toegelaten is overeenkomstig de gemeentelijke reglementeringen en mits schriftelijke toelating van de architect.

Artikel vijf: Werken aan kavels.

1) Wanneer werken aan kavels de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de vooropgezette werken voor te leggen.

De syndicus zal de problematiek voorleggen aan de architect van het gebouw, of bij gebreke daaraan, aan een architect van zijn keuze.

Deze zal verslag uitbrengen bij de syndicus, die beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. In geval van weigering kan de belanghebbende mede-eigenaar de zaak voorleggen aan een buitengewone algemene vergadering.

Indien de syndicus geen beslissing neemt binnen de twee maanden te rekenen van de dag waarop de plannen hem werden overgemaakt, mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.

In elk geval moeten de werken uitgevoerd worden onder

toezicht van de architect van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld.

De honoraria van de betrokken architect vallen ten laste van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade veroorzaakt door de uitvoering der werken.

2) Indien de eigenaars nalaten de noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren en zij hierdoor de andere kavels of het gemeenschappelijk domein aan schade of gelijk welk nadeel blootstellen, heeft de syndicus alle machten om op hun kosten ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavels te doen overgaan. De werken worden alsdan toevertrouwd aan aannemers door de vereniging van mede-eigenaars aanvaard.

Artikel zes: Verhuring.

1) De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en solvabele fysische- of rechtspersonen.

Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

2) Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de vereniging van mede-eigenaars en de mede-eigenaars zelf. De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor de betaling van de herstelling van alle schade door hun huurders berokkend aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel zeven: Wijze van gebruik.

1) Alle appartementen zijn uitsluitend bestemd voor de privé-bewoning; ze mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Indien een appartement bewoond wordt door een groter aantal personen en dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan in afwachting dat een einde wordt gesteld aan deze toestand, deze verhoging eveneens forfaitair worden vastgesteld door de algemene vergadering en ten laste worden gelegd van de bewoners in kwestie.

2) De autostaanplaatsen zijn bestemd tot het stallen van voertuigen, al dan niet mechanisch aangedreven. Er mogen geen activiteiten, van welke aard ook uitgeoefend worden, zelfs al houden die verband met het onderhoud of de herstelling van de erin gestalde voertuigen, behoudens overmacht.

3) Het is verboden te parkeren op de berijdbare gangen, op de rijweg, en de manoeuvreerruimte in de ondergrondse parkeergarage; de voertuigen dienen dus dadelijk gestald te worden.

4) Het is ten strengste verboden in de ondergrondse garage, rijweg, manoeuvreerruimte of doorritten:

- kinderen te laten spelen;

S255723



Blad nr 8

- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingssystemen, alsmede van een vrije uitlaatbuis;
- de motoren nutteloos te laten draaien; alle ontsnapping van verbranding van de olie of benzine dient te worden vermeden;
- auto's te wassen.
- het gebruik van voertuigen op LPG is verboden.

Artikel acht: Rust.

De bewoners moeten hun kavels "als een goed huisvader" bewonen.

Artikel negen: Vrije toegang tot de kavels.

De eigenaars moeten zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de syndicus, de architect, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan kavels welke andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden binnen de kortst mogelijke termijn.

Dat zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen van gemeenschappelijke installaties die zich in privaatieve lokalen zouden bevinden.

HOOFDSTUK II. GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel tien: Algemene beginselen.

De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke zaken, tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

Zij mogen van de gemeenschappelijke ruimten slechts gebruik maken overeenkomstig hun bestemming en in de mate dat dit verenigbaar is met de rechten van hun medebewoners.

Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten gebeurt steeds op eigen verantwoordelijkheid van de gebruiker, die bijgevolg alleen verantwoordelijk blijft voor alle schade door hem veroorzaakt en geen verhaal zal hebben op de vereniging van mede-eigenaars voor de door hem opgelopen schade.

Artikel elf: Instellingen van openbaar nut.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om met alle overheden en/of nutsmaatschappijen en/of intercommunale vennootschappen een opstalovereenkomst of om het even welk ander contract af te sluiten, onder de voorwaarden die hij zal goedvinden en zonder tussenkomst van een derde, zelfs niet van een eigenaar van een gedeelte van het gebouw, doch alleen deze overeenkomsten die werkelijk dienstig en nodig zijn voor het gebouw.

Deze overeenkomst moet in het bijzonder tot doel hebben het ter beschikking stellen - onder welke vorm ook

- van een lokaal. Dit lokaal zal - zelfs indien het betrokken lokaal deel uitmaakt van de gedeelten van het gebouw die in mede-eigendom of in gedwongen onverdeeltheid zijn - als uitsluitende bestemming krijgen de bestemming die eraan gegeven wordt door bedoelde gemeente of intercommunale vennootschap.

Door deze beschikkingstelling heeft de begunstigde tevens het recht van doorgang in en naar bedoeld lokaal langs de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en dit voor de installatie en het onderhoud.

Artikel twaalf: Schade door de mede-eigendom veroorzaakt.

De herstelling van de schade, toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar, door een zaak of een aangestelde van de vereniging van mede-eigenaars, wordt door alle mede-eigenaars, met inbegrip van het slachtoffer, gedragen in de verhouding waarin ze de gemeenschappelijke lasten dragen.

Artikel dertien: Vernieling van het gebouw.

1) In geval van vernieling van het gebouw, zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht, hoe hoog de graad van vernieling ook weze. De wederopbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plannen, behoudens wijzigingen ondertussen aangebracht.

2) De algemene vergadering kan echter in de voorwaarden voorzien in artikel vierendertig van dit reglement en met naleving van de dwingende bepalingen die dienaangaande worden opgelegd, binnen de vier maanden nadat het ongeval zich heeft voorgedaan, besluiten dat er niet tot heropbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt ieder zijn privaatieve rechten.

De gemeenschappelijke zaken worden bij veiling verkocht in de voorwaarden gesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de verzekeringsvergoeding onder de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respectievelijke aandelen.

Artikel veertien: Verhaal tussen mede-eigenaars.

Alleen de vereniging der mede-eigenaars is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om een mede-eigenaar te verplichten de statuten en het reglement van orde te eerbiedigen en eveneens om een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar-bewoner of gebruiker gepleegd.

2.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

HOOFDSTUK III. GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

Artikel vijftien: Opsomming van de lasten - verhoging van de lasten.

S255722



Blad n° 9

1) De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven die gemaakt zijn:

a) in verband met onderhoud, gebruik, herstelling, vernieuwing, en beheer der gemeenschappelijke zaken, het bedrag van de schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd wegens een fout, de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars, de kosten van een rechtsgeding dat de vereniging van mede-eigenaars aanbelangt, de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet bij afzonderlijk aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen, alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Uitzonderingen.

Een uitzondering dienaangaande wordt gemaakt voor de hierna vermelde kosten:

De kosten met betrekking tot het gebruik, het onderhoud en de herstelling van de trappen die zich bevinden aan de respectievelijke linker- en rechterkant van het gebouw, dienstig voor de eigenaars en/of gebruikers van de duplexappartementen nummers 1.1 en 1.4.

Deze kosten zullen uitsluitend gedragen worden door de respectievelijke gebruikers, te weten de eigenaars of gebruikers van de privatieven die rechtstreeks toegang hebben tot deze trappen en traphallen.

De berekening van hun aandeel in deze kosten gebeurt in verhouding met de aan deze eigenaars respectievelijk toegekende aandelen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

b) om een schade te herstellen aan de personen of aan de zaak van een medebewoner van "Het Gebouw" toegebracht door een door de vereniging van mede-eigenaars aangesteld persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen zoals hierna gezegd.

2) Indien deze gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door toedoen, schuld of nalatigheid van één of meer mede-eigenaars, zal de verhoging uitsluitend ten laste vallen van hen die er de oorzaak van zijn.

3) Indien naar aanleiding van om het even welke oorzaak, aan een bewoner van het appartementsgebouw toe te schrijven, extra verzekeringspremies of aanvullende verzekeringspremies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende mede-eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel zestien: Verdeling van de lasten.

1) De lasten van de zaken, die het voorwerp uitmaken van de algemene onverdeeldheid, tussen alle mede-eigenaars van privaatieve kavels enerzijds en zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars van privaatieve kavels in "Het Gebouw" anderzijds, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zoals vastgesteld in de basisakte (totaal: duizend / duizendsten).

2) De bouwheer moet voor de niet verkochte en niet in gebruik genomen kavels niet bijdragen in de eventuele kosten van verfraaiing en verbetering, door de mede-eigenaars aan het complex gedaan.

Deze kosten moeten gedragen worden door de andere mede-eigenaars (met uitzondering van de bouwheer) en kunnen later door de syndicus verhaald worden op de toekomstige verkrijgers van de kavels.

Artikel zeventien: Verdeling van de lasten betreffende het onderhoud van de tuin.

De last betreffende het bijzonder gebruiksrecht van de tuin, wordt gedragen door en op kosten van de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben.

Artikel achttien: Voldoening van de gemeenschappelijke lasten.

1) Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars driemaandelijks een provisie te vragen die zal bepaald worden op de eerste algemene vergadering der eigenaars. De eerste provisie is betaalbaar bij de voorlopige oplevering; het gaat om het **werkkapitaal**.

Indien de vooropgestelde provisie onvoldoende mochten blijken, kan het bedrag ervan worden aangepast op initiatief van de syndicus en mits goedkeuring door de algemene vergadering.

2) Tot dekking van de buitengewone uitgaven kan de algemene vergadering beslissen een **reservekapitaal** aan te leggen. Daartoe stort iedere eigenaar een driemaandelijks bijdrage die zal bepaald worden op de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars; ze worden op een termijnrekening geplaatst en door de syndicus in zijn driemaandelijks afrekening vermeld.

Dit **reservekapitaal** is als bijzaak verbonden aan het onroerend goed en wordt met het goed overgedragen; het wordt bij verkoop niet terugbetaald aan de verkoper van het onroerend goed.

3) De afrekening over de gemeenschappelijke lasten worden driemaandelijks opgemaakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen, na het toesturen van de afrekening, betaald worden, niettegenstaande mogelijke be-

S255721



Blad nr p

twistingen.

Artikel negentien: Vernieling van het gebouw.

1) De mede-eigenaars dragen bij in de kosten van heropbouw, zoals bepaald in artikel dertien van dit reglement, naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, zoals vastgesteld in de basisakte, zonder rekening te houden met de bijzondere gebruiksrechten zoals bepaald in artikel zeventien van dit reglement. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het verzekeringscontract.

2) Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn zal verhoogd worden met een intrest gelijk aan de wettelijke intrest, verhoogd met twee procent.

3) De syndicus is bevoegd de consignatie van éénie-ders aandeel te vorderen vooraleer tot uitvoering der werken over te gaan.

Artikel twintig: Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten.

Indien mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorbije afrekeningstermijn aan laatstgenoemde te betalen, wordt hen een herinneringsbrief gestuurd. Zo hierop binnen de veertien dagen geen betaling volgt, beschikt de vereniging der mede-eigenaars over dwangmaatregelen, om de verschuldigde bedragen gerechtelijk te vorderen en hiervoor een advocaat aan te stellen die, uiteraard, gelet op zijn mandaat ad litem, ten overstaan van de rechtbanken niet hoeft te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

Om tot inning van de provisie of de gemeenschappelijke lasten over te gaan is de vereniging der mede-eigenaars gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen.

b) persoonlijk de huishuren toekomende aan de in gebreke blijvende mede-eigenaars, en dat tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen, te innen. Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt, van nu af aan, aan de vereniging van mede-eigenaars door ieder der mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebreke zou blijven.

De huurder betaalt geldig tegenover zijn verhuurder de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

Artikel éérentwintig: Onverdeeldheid - vruchtgebruik.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn alle ei-

genaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten, tegenover de gemeenschap solidair en ondeelbaar gehouden tot het betalen van de verschuldigde sommen die betrekking hebbende op deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

Artikel tweeëntwintig: Kosten van niet-verkochte en niet-in-gebruik genomen kavels.

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten, bepaalde kavels nog niet voorlopig opgeleverd zouden zijn, dienen ze slechts tussen te komen in de kosten ten belope van vijftientwintig procent van deze kosten en dit in verhouding tot hun aantal eenheden in mede-eigendom; dit geldt evenwel niet ten aanzien van de verzekeringspremies en de herstellings-, beheers- en vernieuwingskosten.

De bouwheer zal niet moeten bijdragen in deze lasten en/of kosten voor de niet-verkochte en niet-in-gebruik genomen kavels.

3.- Regels betreffende wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK IV. BEVOEGDHEID.

Artikel drieëntwintig: Algemene machten.

De algemene vergadering beslist oppermachtig over alle zaken met een gemeenschappelijk belang.

De geldig genomen beslissingen zijn bindend voor alle mede-eigenaars, ongeacht of zij voor of tegen stemden.

De plenaire algemene vergadering die alle mede-eigenaars van "Het Gebouw" verenigt, is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

Voor de gemeenschappelijke gedeelten die evenwel enkel dienstig zijn voor bepaalde eigenaars, kan de plenaire algemene vergadering haar bevoegdheden delegeren aan bijzondere vergaderingen waarin enkel de mede-eigenaars zetelen die deel uitmaken van deze gemeenschappelijke gedeelten.

Deze bijzondere algemene vergaderingen oefenen alle bevoegdheden uit die de wet en deze statuten aan een algemene vergadering verlenen, voor zover ze niet verder strekken dan de gemeenschappelijke gedeelten die ze beheren.

Ze zijn dus niet bevoegd om de statuten te wijzigen, zelfs wanneer de gewijzigde bepalingen enkel de door deze vergadering beheerde gemeenschappelijke delen van het gebouw betreft; een beslissing daartoe door de bijzondere algemene vergadering genomen, moet dan aan de plenaire vergadering worden voorgelegd en door haar worden bekrachtigd.

Blad nr 11

S255720



De eigenaars van kavels in een ander deel van het gebouw die deze bekrachtiging zouden weigeren of verhinderen, zal evenwel verweten worden dat ze onrechtmatig handelen, gelet op de volkomen afwezigheid van enig belang bij een dergelijke beslissing.

De bijzondere algemene vergaderingen zijn wel bevoegd om het reglement van orde aan te passen aan de specifieke noden van het deel van gebouw dat ze beheren, en om afwijkingen of toelatingen te verlenen, beperkt tot wat het deel van het gebouw dat ze beheren betreft.

Behoudens andersluidende vermeldingen in de statuten, gelden alle hierna opgenomen bepalingen die betrekking hebben op de algemene vergadering, op overeenkomstige wijze voor de plenaire en voor de bijzondere algemene vergaderingen.

HOOFDSTUK V. WIJZE VAN BIJEEENROEPING.

Artikel vierentwintig: Uitgangspunt.

Het behoud en het beheer van "Het Gebouw" wordt waargenomen door de vereniging van mede-eigenaars die dit beperkt doel heeft, rechtspersoonlijkheid verkrijgt door overschrijving van deze akte op het betrokken hypotheekkantoor en gevestigd is in het appartementsgebouw.

De vereniging van mede-eigenaars bestaat uit twee organen, met name de algemene vergadering en de syndicus; desgevallend kan door de algemene vergadering een raad van beheer worden benoemd.

Artikel vijfentwintig: Statutaire en buitengewone algemene vergadering.

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden, minstens éénmaal per jaar, behoudens andere beslissing van de mede-eigenaars, en voor het eerst uiterlijk bij de oplevering van de eerste kavel.

De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan bijeen zal komen.

De statutaire algemene vergadering beslist over de eventuele benoeming, de rekeningen van de syndicus, de goedkeuring van de rekeningen, de décharge te geven aan de syndicus, de budgettaire vooruitzichten en in het algemeen over alles wat door onderhavig reglement of door wettelijke bepalingen is voorbehouden aan de algemene vergadering.

Daarenboven kan er, telkens wanneer er een dringende beslissing nodig is, een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen.

Er dient tevens een buitengewone algemene vergadering te worden bijeengeroepen wanneer één of meer mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten vertegenwoordigen, erom verzoeken.

Artikel zesentwintig: Bijeenroeping.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

De daaropvolgende statutaire en buitengewone algemene vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, per gewone brief, tenzij op de agenda punten voorkomen waarvoor volgens artikel vierendertig van dit reglement een bijzondere meerderheid vereist is. In dit laatste geval wordt de uitnodiging per aangetekend schrijven verzonden.

De bijeenroepingen gebeuren tenminste veertien dagen op voorhand op het domicilie van de betrokken mede-eigenaar.

Wanneer de syndicus nalaat de vergadering op de gepaste wijze bijeen te roepen, kan de rechter dit in zijn plaats (laten) doen.

Artikel zevenentwintig: Agenda.

De bijeenroeping bevat de agenda van de vergadering. De agenda wordt opgesteld door de syndicus, onverminderd het recht van elke mede-eigenaar een punt op de agenda te laten inschrijven, mits hij de syndicus hiervan tijdig op de hoogte brengt.

HOOFDSTUK VI. WERKWIJZE.

Artikel achtentwintig: Samenstelling.

De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars welke ook het aandeel is dat zij in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten; de mede-eigenaars kunnen zich laten vertegenwoordigen door de personen en op de wijze bepaald in artikel dertig van dit reglement.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld als alle mede-eigenaars regelmatig opgeroepen werden. De samenstelling van de algemene vergadering blijkt uit de aanwezigheidslijst getekend door de mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers bij het begin van de vergadering.

Artikel negentwintig: Voorzitterschap - secretariaat.

De algemene vergadering duidt haar voorzitter aan. De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen.

De voorzitter wordt verkozen voor een termijn van één jaar met dien verstande dat zijn mandaat van rechtswege vervalt, zodra hij ophoudt eigenaar, of vertegenwoordiger van een eigenaar-rechtspersoon te zijn.

Artikel dertig: Volmachten.

Een eigenaar kan mits schriftelijke volmacht op de algemene vergaderingen vertegenwoordigd worden door een lasthebber, die geen mede-eigenaar hoeft te zijn. De syndicus kan nooit als lasthebber optreden. Hij kan wel formules voor een volmacht opleggen.

De volmacht moet bepalen of ze algemeen is, in die zin dat ze betrekking heeft op alle agendapunten, dan wel of ze slechts betrekking heeft op bepaalde punten van de agenda, die dan uitdrukkelijk dienen aangeduid te worden; bij gebrek aan dergelijke aanduiding wordt de volmacht aanzien als een algemene volmacht.

Daarnaast kan ook iedere eigenaar vertegenwoordigd worden door een houder van een algemene volmacht in gemeenrechtelijke zin.

Artikel éénendertig: Verdeling van het eigendomsrecht.

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer die het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt, naar luid van artikel 577-6, eerste paragraaf van het Burgerlijk Wetboek, het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergaderingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel tweeëndertig: Aanwezigheidsquorum.

Behoudens strengere bepalingen in dit reglement van mede-eigendom, beraadslaat de algemene vergadering alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

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

Artikel drieëndertig: Stemmen.

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat gelijk is aan dat van zijn aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten zoals vastgesteld in de basisakte. De syndicus heeft slechts stemrecht voor zover hij mede-eigenaar is. Niemand kan, zelfs niet als lasthebber, aan de stemming deelnemen met een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere mede-eigenaars beschikken.

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zal het stemrecht worden toegekend aan alle rechthebbenden gezamenlijk optredend. Het stemrecht wordt geschorst indien niet alle rechthebbenden in persoon of bij volmacht zijn vertegenwoordigd.

Artikel vierendertig: Stemquorum.

Onverminderd hetgeen hierna bepaald en behoudens strengere bepalingen in dit reglement van mede-

eigendom, beslist de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid, dit wil zeggen de helft plus één, van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De algemene vergadering beslist:

1° bij **meerderheid van drie/vierde** van de stemmen:

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

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

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

2° bij **meerderheid van vier/vijfde** van de stemmen:

a) over iedere wijziging andere dan wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

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

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

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

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

Er wordt **met eenparigheid** van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel vijfendertig: Processen-verbaal.

De beslissingen worden vastgesteld door middel van processen-verbaal, ondertekend door de syndicus, de voorzitter, en door de mede-eigenaars die zulks wensen. Afschriften van de ontwerpen van die processen-verbaal worden door de syndicus naar de mede-eigenaars verstuurd.

Als binnen de veertien dagen na ontvangst, door de mede-eigenaars geen schriftelijke opmerkingen aan de syndicus worden toegezonden, wordt het proces-verbaal als goedgekeurd en definitief beschouwd.

In tegengesteld geval blijft het verslag, met uitzondering van de beslissingen waarop de gemaakte opmerkingen betrekking hebben, definitief.

Indien de opmerkingen na onderzoek door de syndicus en de voorzitter gegrond worden bevonden, zullen zij aanleiding geven tot verbetering of aanvulling en dit door middel van een addendum.

In geval van blijvend meningsverschil tussen de syndicus en de voorzitter enerzijds, en de eigenaar die de opmerking gemaakt heeft anderzijds, zal de aangelegenheid in een binnen de maand bijeen te roepen algemene vergadering besproken worden.

De goedgekeurde processen-verbaal worden gebundeld in een register waarvan de mede-eigenaars, bewoners, huurders of gebruikers kennis kunnen nemen; de volmachten worden eraan gehecht.

Artikel zesendertig: Raadpleging van de archieven.

De syndicus is gelast met de bewaring van de processen-verbaal van de algemene vergadering, van alle documenten die het beheer van het goed betreffen en van de andere archiefstukken met betrekking tot "Het Gebouw".

Iedere mede-eigenaar mag steeds voormelde stukken inzien ter zetel van de vereniging van mede-eigenaars; dit kan eveneens bij de syndicus die er kopie van zal bewaren. Hij mag er een afschrift van nemen in tegenwoordigheid van de syndicus.

4.- Wijze van benoeming van de syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid en de duur van zijn mandaat.

HOOFDSTUK VII. WIJZE VAN BENOEMING - DUUR.

Artikel zevenendertig: Benoeming.

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

Hij kan te allen tijde door de algemene vergadering worden afgezet; tevens kan de rechter op verzoek van iedere belanghebbende de syndicus voor een bepaalde duur door een voorlopige syndicus vervangen, indien deze verhinderd is zijn taak uit te oefenen of in gebreke blijft.

De syndicus is herkiesbaar.

Artikel achtendertig: Duur.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan. Hij kan, tenzij hij hiertoe uitdrukkelijk gemachtigd is door de algemene vergadering, geen verbintenissen aangaan voor een duur die deze termijn te boven gaat.

Artikel negenendertig: Bekendmaking.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus dient acht dagen na die aanstelling op een vaste en voor ieder zichtbare wijze aangeplakt te worden aan de ingang van de zetel der vereniging van mede-eigenaars.

Dit uittreksel bevat de gegevens vastgelegd in artikel 577-8 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel veertig: Vergoeding.

De vergoeding van de syndicus wordt bepaald volgens de heersende marktprijs; de vergoeding is geïndexeerd.

Zolang niet alle kavels verkocht of in gebruik genomen zijn, wordt deze vergoeding forfaitair vastgesteld op basis van een forfaitaire som per maand per opgelegde kavel.

HOOFDSTUK VIII. BEVOEGDHEDEN.

Artikel ééntenveertig: Machten.

Ongeacht de bijkomende bevoegdheden hem toegekend in het reglement van mede-eigendom, heeft de syndicus tot opdracht:

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

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

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

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

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

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

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11-1 van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van de Notaris.

8° aan ieder 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 mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met beperking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren; ze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegegeeld.

OVERGANGSBEPALINGEN.

De heer Herrijgers Marc, voornoemd, die aanvaardt, wordt aangesteld tot eerste syndicus van het gebouw.

Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, zoals voorgeschreven door artikel 577-8 § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

SLOTBEPALINGEN.

1. Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte, zijn ten laste van de kopers van de privatieve kavels.

Zij zullen deze kosten rechtstreeks in handen van de instrumenterende Notaris voldoen.

2. Tot uitvoering van deze akte kiezen comparanten

woont in hun maatschappelijke zetel.

Iedere mede-eigenaar wordt van rechtswege geacht keuze van woonst te doen op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, tenzij hij aan de syndicus een andere woonstkeuze in het gerechtelijk arrondissement van de ligging van het goed heeft betekend.

3. De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen:

- ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

- over te gaan tot overschrijving van de plannen van de architect.

4. Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van partijen op vertoon van de door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden ter studie te Meer.

Na integrale voorlezing en toelichting werd deze akte en haar bijlagen getekend door de comparanten en Ons Notaris.

/volgen de handtekens/