

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFTIEN.

Op twaalf februari.

Voor mij, Meester **Bruno VAN DAMME**, notaris met standplaats te Nieuwpoort.

ZIJN VERSCHENEN:

1. **"2D"**, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 234, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0503.863.728, met BTW-nummer BE0503.863.728.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Peter De Baets te Koksijde op 25 januari 2013, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 februari 2013 onder nummer 20130218/029117, welke statuten sedertdien ongewijzigd bleven, aldus verklaard.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar statutaire zaakvoerder, de heer DHONDT Stefaan, geboren te Oostende op 24 augustus 1972, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dockaertstraat 22 (identiteitskaart nummer 591-7510253-33, geldig van 6 maart 2013 tot 6 maart 2018, rijksregisternummer 72.08.24-103.66).

Hierna genoemd "DE GRONDEIGENAAR" of "DE OPSTALGEVER".

2. **"N.V. BESIX S.A."**, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, Gemeenschappenlaan 100, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0413.630.071, met BTW-nummer BE 0413.630.071.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Albert Snyers d'Attenhoven te Brussel op 3 december 1973, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 28 december daarna onder nummer 19731228/377101, waarvan de statuten herhaaldelijk gewijzigd werden en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor notaris Michel Gernaij te Sint-Joost-ten-Node op 15 april 2005, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2005, onder nummer 20050509/066110.

Hier vertegenwoordigd door de heer VERMEERSCH Karel Joris Lodewijk, geboren te Varsenare op 26 oktober 1957, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Beukenweg 10 (identiteitskaart nummer 592-0396213-49, geldig van 9 januari 2015 tot 9 januari 2025, rijksregisternummer 57.10.26-171.25), handelend ingevolge de akte volmacht verleden voor geassocieerd notaris Sophie Maquet te Brussel op 5 februari 2015, waarvan een afschrift aan onderhavige akte gehecht zal blijven.

Hierna genoemd "DE BOUWHEER" of "DE OPSTALHOUDER".

Beide hiervoor vermelde partijen worden hierna samen "DE VERSCHIJNERS" genoemd.

## **HOOFDSTUK I: VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

### **I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

De verschijner sub 1 verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

#### **STAD BRUGGE - vierentwintigste afdeling - Sint-Michiels - eerste afdeling - 31030**

Een voor afbraak bestemd complex, volgens kadaster gekend als hotel, met aanhorigheden en grond, gelegen Joseph Wautersstraat 61, ten kadaster gekend volgens titel en een recent kadastraal uittreksel onder sectie A, nummer 193/C, met een oppervlakte van achtenvijftig aren negen centiaren (58a 09ca).

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 2D, voornoemd, is eigenaar van het hierboven beschreven onroerend goed om het aangekocht te hebben van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Brugotel, met maatschappelijke zetel te Knokke-Heist, ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Peter De Baets te Koksijde op 12 september 2014, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 29 september 2014, onder formaliteitsnummer 61-T-29/09/2014-11164.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Brugotel, voornoemd, was eigenaar van het hierboven beschreven onroerend goed om het te hebben aangekocht van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Algemeen Vermogen Beheer, met zetel te Kortrijk (Aalbeke), ingevolge akte verleden voor notaris Dirk Vanhaesebrouck te Kortrijk (Aalbeke) op 9 december 1985, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 19 december daarna, boek 4534, nummer 18.

De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid Algemeen Vermogen Beheer, voornoemd, was er eigenaar van om het aangekocht te hebben van mevrouw Fossion Marie-Thérèse te Brugge en de heer Fossion Yvan te Brugge (Assebroek), ingevolge akte verleden voor notaris Dirk Vanhaesebrouck te Kortrijk (Aalbeke), met tussenkomst van notarissen Françoise Proot en Henry van Caillie, beiden te Brugge, op 18 april 1985, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge, op 23 mei daarna, boek 4406, nummer 5.

Mevrouw Fossion Marie-Thérèse en de heer Fossion Yvan, beiden voornoemd, waren eigenaars van het hierboven beschreven onroerend goed sedert meer dan 30 jaar voorafgaand aan deze.

**II. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING EN TOELATING TOT BOUWEN - VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 2D, voornoemd, verklaart met betrekking tot het hierboven beschreven onroerend goed te verzaken aan het recht van natrekking in voordeel van de bouwheer, te weten de naamloze vennootschap N.V. Besix S.A., voornoemd, die aanvaardt, en verleent uitdrukkelijk aan de bouwheer het recht de bestaande constructies af te breken, alsmede een integraal recht van opstal voor alle infrastructuurwerken evenals voor alle constructies die zullen worden opgetrokken op het hiervoor beschreven onroerend goed, welke infrastructuurwerken en constructies eigendom zullen blijven van de bouwheer, de naamloze vennootschap N.V. Besix S.A.

Te dien einde heeft de grondeigenaar verklaard zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking welke hem toekomt volgens de artikelen 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de op voorschreven onroerende goederen op te richten constructies.

Voormelde toelating tot bouwen en afstand van het recht van natrekking wordt uitdrukkelijk verstrekt aan de bouwheer, de naamloze vennootschap N.V. Besix S.A., en is enkel door deze laatste overdraagbaar, mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.

Het is de opstalhouder niet toegelaten dan met voorafgaande schriftelijk toestemming van de opstalgever om de door haar opgerichte constructies nadien weer geheel of gedeeltelijk af te breken.

Voor zoveel als nodig, komen de partijen overeen dat artikel 5 van de Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal niet van toepassing is.

2) De residentie zal opgetrokken worden door de bouwheer of door de personen door hem aangeduid, op zijn kosten, lasten en gevaar, en dit volgens de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en eventueel later af te leveren wijzigende stedenbouwkundige vergunningen, de nauwkeurige plannen en lastenboeken die door de partijen gekend en goedgekeurd zijn, alsook conform de voorschriften van huidige basisakte en eventueel wijzigende en/of aanvullende basisakten.

De bouwheer is aldus verantwoordelijk voor de schade, ook deze bedoeld in artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, aan naburige eigendommen, alsook deze die

veroorzaakt wordt door het louter feit van de uitvoering van de werken, zelfs zonder uitvoerings- of conceptiefout, voor het nemen van inlichtingen over nutsvoorzieningen alsmede voor elke verantwoordelijkheid op het vlak van overtreden van de wetgeving, die het oprichten of uitvoeren van de bouwwerken betreft.

De bouwheer zal alle hoegenaamde voorschriften opgelegd door de staat, het Gewest, de provincie of gemeente moeten naleven, alsook de voorschriften van de Codex Ruimtelijke Ordening, dit alles zonder enig verhaal om welke reden ook tegen de grondeigenaar.

3) De verantwoordelijkheid jegens derden voor de afbraak van de bestaande constructies en de oprichting van het nieuwe gebouw valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer, die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het gebouw, zonder enige tussenkomst van of verhaal tegen de verschijner sub 1.

Alle eventuele veroordelingen met betrekking tot de afbraak- en de bouwwerken, zelfs al zijn deze mee tegen de verschijner sub 1 uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten gedragen worden door de bouwheer.

4) De bouwheer zal voor de aanvang van de afbraakwerken een "all risk-verzekering" moeten afsluiten bij een gunstig gekende in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, die zowel zijn aansprakelijkheid als de aansprakelijkheid van alle bij de afbraak en bij de bouwwerken betrokken aannemers, ingenieurs en architecten volledig dekt; deze verzekeringsovereenkomst moet ook volledige dekking voorzien voor de verschijner sub 1, zo deze zouden aangesproken worden, op welke grond ook.

5) Alle taksen en belastingen die eventueel zouden geheven worden op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de bestaande constructies of de oprichting van het nieuwe gebouw, worden uitsluitend gedragen door de bouwheer vanaf de afbraak van de vroegere constructies. Tot deze datum blijft de verschijner sub 1 wel mee verantwoordelijk voor alle eventueel in te leiden of lopende procedures, veroordelingen en daaruit voortvloeiende schadevergoedingen, belastingen wegens leegstand en/of verkrotting. De verschijner sub 1 verklaart in dit kader dat er momenteel geen procedures lopende zijn.

Ook de lasten en toebehoren, zoals verwarming, aansluitingen en verbruik van water, gas en elektriciteit vallen geheel ten laste van de opstalhouder.

6) Het recht van opstal wordt gevestigd voor een duur van 10 jaar te rekenen vanaf heden, tenzij daaraan vroeger conventioneel een einde wordt gesteld ingevolge een afspraak tussen de grondeigenaar en de bouwheer. Deze termijn kan enkel in onderling overleg tussen partijen verlengd worden.

7) Na het verstrijken van de duur van deze overeenkomst, houdt deze van rechtswege op enig gevolg te hebben, tenzij ze met wederzijdse toestemming wordt verlengd. Het enkele feit dat de opstalhouder het onroerend goed blijft gebruiken kan in geen geval als een stilzwijgende verlenging van de overeenkomst beschouwd worden.

In geval van faillissement, kennelijk onvermogen, deficitaire vereffening van de opstalhouder en/of een aanvraag tot toepassing van de wet op de Continuïteit van Ondernemingen van de opstalhouder zal de overeenkomst van rechtswege ontbonden worden.

Bij de vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst, om welke reden dan ook, worden de (resterende) opstallen bij wege van natrekking volle eigendom van de opstalgever, mits aan de hiervoor vermelde voorwaarden is voldaan.

8) De partijen verklaren overeen gekomen te zijn dat de opstalhouder een vergoeding zal verschuldigd zijn uit hoofde van onderhavige vestiging van het recht van opstal van duizend euro (1.000,00 €).

9) De gebouwen die opgericht worden door de opstalhouder behoren hem toe gedurende de hele duur van het opstalrecht.

De opstalhouder moet de grond en alle opstallen die zich daarop bevinden in goede staat onderhouden voor de gehele duur van het recht van opstal en tot het einde daarvan. Hij draagt alle kosten voor het onderhoud en van de gewone en de grote herstellingen zonder enige bijdrage vanwege de opstalgever.

De opstalhouder kan haar recht van opstal met een hypotheek bezwaren en kan de eigendom ook met erfdiensbaarheden belasten, dit laatste evenwel enkel in gezamenlijk akkoord met de grondeigenaar.

De opstalhouder kan ook alle zakelijke vorderingen en bezitsvorderingen instellen om haar recht te beschermen.

10) De opstalhouder zal deze constructies vrij kunnen vervreemden, doch enkel voor zover dit gebeurt samen met de daaraan verbonden grondaandelen.

11) Het recht van opstal wordt gevestigd op het hierboven beschreven onroerend goed, met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdiensbaarheden, waarmee het belast of

bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de opstalhouder vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in haar voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De oppervlakte van de grond is opgegeven volgens het kadaster en/of de vermeldingen in de eigendomstitel van de grondeigenaar. Voor de oppervlakte verleent de opstalgever geen vrijwaring, al zou een verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen één twintigste overtreffen.

Voor zichtbare en/of verborgen gebreken van de grond en ondergrond en in het bijzonder voor deze die voortspruiten uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, verleent de opstalgever geen vrijwaring. De opstalhouder verzaakt aan elk verhaal jegens de opstalgever, waarbij de opstalhouder de opstalgever ontlast voor alle verantwoordelijkheid, zelfs voor de verborgen gebreken, behalve voor deze die de opstalgever kent.

12) In toepassing van artikel 6 van de wet van 10 januari 1824 op het recht van opstal, zal de eigenaar van de grondaandelen bij het beëindigen van de opstalovereenkomst een vergoeding dienen te betalen aan de opstalhouder, gelijk aan de boekwaarde van de constructies, zijnde actuele aanschaffingswaarde van de constructies, verminderd met de afschrijvingen, rekening houdend met een normale economische of technische gebruiksduur van de opstallen zelf. Bij de bepaling van de normale economische of technische gebruiksduur zullen partijen zich richten naar de richtlijnen die de belastingadministratie in verband met de normale afschrijvingspercentage heeft verspreid.

### **III. STATUTEN**

De verschijners verklaren de ondergetekende notaris vervolgens bij onderhavige authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van het hiervoor vermeld en hierna nader beschreven gebouw.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het gebouw, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, het lastenboek of in de algemene verkoopsvoorwaarden, wordt door de verschijners verwezen:

1) algemeen, 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;

2) in het bijzonder wat betreft de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

Tengevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven complex voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privaatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook privaatieve kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die verbonden worden aan de privaatieve delen.

Ingevolge deze verdeling verkrijgt elke kavel vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom.

Onderhavige akte, overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet, wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor.

#### **IV. RECHTSPERSONLIJKHEID 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 draagt dan de benaming "Vereniging van mede-eigenaars Kotville te 8200 Brugge (Sint-Michiels), Joseph Wautersstraat 61".

De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

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 hierboven omschreven gebouw en aanhorigheden.

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeltheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

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. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

#### **V. EVENTUELE WIJZIGING VAN DE PLANNEN**

##### Algemeen

De samenstelling en de indeling van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw, hierna onder de hoofding 'basisakte' weergegeven of op het plan voorkomende, hebben echter geen definitief karakter.

De verschijner sub 2 behoudt zich het recht voor deze samenstelling, indeling of de gebruikte materialen te wijzigen, gedurende de uitvoering van de bouwwerken, hetzij ten gevolge van voorschriften door de bevoegde overheden, hetzij met het doel de schikking van geheel of van een gedeelte van het gebouw te veranderen en dit mits de nodige stedenbouwkundige toelatingen.

Om analoge redenen en onder dezelfde voorwaarden kunnen de voorziene materialen noodzakelijk worden vervangen op grond van economische situaties, zoals verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, minderwaarde in de kwaliteit, en dergelijke meer, zonder dat deze opsomming beperkend is.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt de verschijner sub 2 zich onder meer het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :



a) twee of meer privatieven samen te voegen om er één geheel van te maken, om één of meer lokalen van één studentenkamer/studio te voegen bij een andere studentenkamer/studio, om de indeling van de studentenkamers/studio's of andere lokalen te veranderen, alsmede hiertoe de toegang van de privatieven tot de gemene delen te veranderen;

b) privatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen;

c) gemeenschappelijke ruimtes om te vormen tot privatieve ruimtes of er een andere bestemming aan toe te kennen, en deze eventueel over te dragen aan derden en/of een genotsrecht ervoor toe te kennen aan derden;

d) de bestemming der privatieven of gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen;

e) functiewijzigingen door te voeren in het gebouw, de privatieven of gemene delen te herverdelen of her in te richten;

f) wijzigingen aan te brengen aan gevels en constructies die te wijten zijn aan de op puntstelling van de verschillende studies (onder andere beton, isolatie, verwarming, ventilatie en dergelijke meer);

g) parkings te wijzigen of bij te creëren.

In voormelde gevallen hebben de verschijners steeds alleen het recht om een herverdeling of aanpassing der gemene delen door te voeren.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van de gebouwen.

Daarenboven mogen de verschijners ingeval de stevigheid of de veiligheid van de gebouwen dit vereisen, op elk oogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen. Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zullen de verschijners op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

#### Volmacht gegeven door kopers van privatieven

De kopers van de privatieve delen zullen in hun aankoopakte aan de verschijners voornoemd onherroepelijke volmacht geven om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan onderhavige statuten, en alle wijzigende of verbeterende akten aan onderhavige statuten te ondertekenen en in het bijzonder voor wat betreft de wijzigingen die vermeld worden onder het hoofdstuk "wijziging der plannen", voor zover dit niet raakt aan de privatieve verkochte delen.

Worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd: de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatief op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken. Meer bepaald de vorm. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privaatieven zouden lopen.

De verschijner sub 2 heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privaatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

Desbetreffend recht kan de verschijner sub 2 uitoefenen zonder daarvoor enige toelating te moeten vragen of vergoeding verschuldigd te zijn aan de individuele mede-eigenaars of vereniging van mede-eigenaars.

#### Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken

De verschijner sub 2 behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitend genotsrecht toe te kennen aan om het even welke mede-eigenaar, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in Kotville, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven in deze statuten.

Door deze toekenning van een genotsrecht worden deze delen geacht van bij de aanvang privaatief te zijn.

### **VI. ERFDIENSTBAARHEDEN**

#### a) Erfdienstbaarheden spruitend uit titels van eigendom

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van de verschijners of van hun rechtsvoorgangers.

Dienaangaande wordt verwezen naar de voormelde aankoopakte de dato 9 december 1985, verleden voor notaris Dirk Vanhaesebrouck te Kortrijk (Aalbeke), waarin onder meer letterlijk wordt vermeld hetgeen volgt:

"Inzake erfdiensbaerheden en/of bijzondere voorwaarden wordt voor zoveel nodig aangehaald en heropgelegd hetgeen vermeld is in de vooraangehaalde akte van het ambt van ondergetekende Notaris de dato achttien april negentienhonderd vijfentachtig woordelijk zo volgt:

"De verkopers in deze verkochten drieënzestig centiaren in de ondergrond van het alhier verkochte goed aan de Waterzuiveringsmaatschappij van het Kustbekken, blijkens akte verleden voor de Heer Daniel Devisch, Commissaris bij het Comité tot aankoop te Brugge op zeventien september negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven alsvoren op drie oktober daarna, boek 4244, nummer 30. Een erfdiensbaerheid van toegang en doorgang werd ten voordele van de verkochte ondergrond op de bovengrond gevestigd."

b) Conventionele erfdiensbaerheden en erfdiensbaerheden bij bestemming van de goede huisvader

Door het onderwerpen van de voorschreven onroerende goederen aan het juridisch statuut van de mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaerheden tussen de verschillende privatieve kavels.

Deze ontstaan uit de aard en de indeling van het onroerend complex, of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken en in de overeenkomst tussen de verschijners en de kopers van de privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een privatieve kavel op een ander;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen privatieve kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, elektriciteit, teledistributie en alle nutsvoorzieningen
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaerheden die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

c) Hoogspanningscabine

Er wordt een hoogspanningscabine voorzien in de kelderverdieping van het gebouw. Gelet op de bijzondere bestemming van het lokaal worden door verschijners toegestaan: de noodzakelijke erfdiensbaerheden van toegang en/of doorgang ten laste van het pand en dit ten voordele van de in het lokaal gevestigde installaties, namelijk:

- voor wat betreft de kabeldoorgangen;

- voor wat betreft het personeel en de materialen van de distributiemaatschappij of van haar zaakwaarnemer met het oog op het onderhoud, de bediening en alle nodige werken, uit te voeren zowel op de kabels als op de installaties

Deze rechten van doorgang moeten te allen tijde kunnen uitgeoefend worden.

De cabine dient te allen tijde toegankelijk te zijn.

## **VII. VOORBEHOUD VAN RECHTEN**

Alle voormelde rechten welke de verschijners zich voorbehouden evenals alle in huidige akte opgenomen erfdienstbaarheden betreffen een conventionele erfdienstbaarheid en tevens zakelijk recht dat rechtstreeks en direct beschikkingsrecht op de zaak inhoudt en tevens een volgrecht heeft dat voorrang heeft boven de houders van welkdanig vorderingsrecht en dat tegenstelbaar is aan eenieder en kleeft aan het onroerend goed zelf.

## **HOOFDSTUK II.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW**

### **I. JURIDISCH STATUUT VAN HET GOED**

Na de voorafgaandelijke uiteenzetting hebben de verschijners mij, notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van hun wil om het gebouw, waarvan sprake, te stellen onder het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van 8 juli 1924, zoals gewijzigd door de wet van 30 juni 1994 en 2 juni 2010 en het onder te verdelen in privaatieve delen en terzelfdertijd in gemeenschappelijke delen.

De beschrijving van de privaatieve delen, zoals zij ontworpen werden, staat hierna beschreven.

De aandelen van elk privaatief deel in de gemene delen wordt eveneens hierna bepaald.

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de verschijners naar het reglement van mede-eigendom deel uitmakende van deze akte.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privaatieve delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortspruitende.

## **II. AANGEHECHTE STUKKEN - PLANNEN**

De verschijners hebben mij, notaris, de volgende stukken overhandigd:

a) de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge in haar zitting van 18 oktober 2013 onder dossiernummer 20133022 en EPB dossiernummer 31005-G-20133022;

b) de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen in haar zitting van 8 mei 2014 onder dossiernummer 31005/991/B/2014/31;

c) een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door B.A.U. Architectenbureau B.&C. Coussée BVBA, met zetel te 8800 Roeselare, Teerlingstraat 1 bus 8.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd:

- 01/09 omvat de bestaande inplanting, het terreinprofiel AA, het terreinprofiel BB, het omgevingsplan en het liggingsplan;

- plan 02/09 omvat de inplanting van de nieuwbouw, het terreinprofiel AA, het terreinprofiel BB en 3D beelden;

- plan 03/09 omvat de kelderverdieping en riolerings- en funderingsplan;

- plan 04/09 omvat het gelijkvloers en verdieping 1;

- plan 05/09 omvat verdieping 2 en accent (dakverdieping);

- plan 06/09 omvat de westgevel expresweg, de oostgevel, de noordgevel Joseph Wautersstraat en de westgevel, kant van het park;

- plan 07/09 omvat de doorsnede AA, doorsnede BB, doorsnede CC en doorsnede DD;

- plan 08/09 omvat de doorsnede EE, doorsnede FF, doorsnede GG en doorsnede HH;

- plan 09/09 omvat het inrichtings- en beplantingsplan.

Deze plannen zijn voorzien van de stempel van goedkeuring door de stad Brugge de dato 18 oktober 2013.

d) het attest van een erkend vastgoedmakelaar met betrekking tot de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen;

e) het lastenboek.

Voormelde documenten worden "ne varietur" ondertekend door de verschijners en mij, notaris, en zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.

De plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 31030/10101 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Wat de plannen betreft, verzoeken de partijen uitdrukkelijk om toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek van Registratierechten en om de overschrijving op het hypotheekkantoor van vermelde plannen in toepassing van artikel 1, vierde lid van de hypotheekwet.

De overige documenten moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

### **III. BASISAKTE VAN KOTVILLE**

In de basisakte wordt opgenomen:

- a) een beschrijving van het onroerend geheel,
- b) een specifieke en algemene beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten,
- c) de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten dat aan ieder privaatief is verbonden en waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde, die wordt bepaald in functie van de nuttige oppervlakte en ligging van het privatieve deel.

### **BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL**

#### Algemene beschrijving

Het studentenverblijf is gelegen te 8200 Brugge (Sint-Michiels), Joseph Wautersstraat 61.

Het geheel bestaat uit één gebouw, welk gebouw bestaat uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste verdieping, een tweede verdieping en een dakverdieping.

De verschijners hebben het voornemen de privatieve kavels afzonderlijk te verkopen of anderszins te realiseren, met de blijkens onderhavige basisakte daaraan te verbinden aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex.

#### Afmetingen

De afmetingen die voorkomen op de aangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting en zullen nooit aanleiding kunnen geven tot schadevergoeding of prijsvermindering.

### **SPECIFIEKE BESCHRIJVING EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN**

Deze beschrijving omvat zowel de privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, gemeenschappelijke delen waarin de kavels gerechtigd zijn voor een breukdeel:

#### A. Gemeenschappelijke delen

De grond, gelegen voor, onder, naast en achter het gebouw, inclusief de tuin.

Alsook de zich op en in deze grond bevindende toegangswegen naar de inkom van de gebouwen.

Alsook in het algemeen alles wat niet behoort tot een privaatieve kavel noch tot het uitsluitend privégebruik van een privaatieve kavel is bestemd, zoals ondermeer:

- de funderingen,
- de betonnen geraamten en de gewelven,
- de ruwbouw,
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen,
- de zich op en in deze grond bevindende scheidings- en tuinmuren;
- alle daken van het gebouw, met alle aanhorigheden (zoals dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten),
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privaatieve aanhorigheden zoals de leuning en de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);
- het/de deuren of luik(en) die toegang verschaffen tot de gemeenschappelijke ruimtes met alle aanhorigheden (zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de liftinstallatie met alle toebehoren zoals liftput, machinekamer, liftcabine en liftdeuren;
- de gemeenschappelijke inkom in het gebouw en de inkomhal die toegang verschaft tot de twee traphallen, de trappen zelf met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen), de overlopen met trapzaal op elke bouwlaag;
- de gemeenschappelijke ruimtes, stooklokaal, afvallokaal, ruimtes voor tellers voor water, elektriciteit en telecommunicatie, radio- en televisie-distributie, fietsenstalling, toegang tot de fietsenstalling, hoogspanningscabine, bergingen, inclusief bodemverharding, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen;
- de algemene water-, elektriciteits- en gasmeters;
- de ruimte(s) voor de brievenbussen en de kast(en) waarin de brievenbussen zich bevinden,

- de gemeenschappelijke delen van de bel-, en de parlofoon- of videofooninstallatie(s) met de daaraan verbonden deuropener(s);

- de brandladders van het gebouw en alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;

- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaat deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaat kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privaat kavel dienen;

- de afvoerputten, septische putten, toezichtputten en dergelijke meer,

- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen,

- alle buizenschachten, verluchtungskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privaat kavel, zelfs indien deze zich bij een privaat kavel bevinden; - de gebeurlijke waterpompen,

- de gemeenschappelijke groenzone(s),

- de fietshaken waarvan het genotsrecht niet aan een privaat werd verbonden,

- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor het complex als geheel beschouwd en die also bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele private kavels van het complex.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

#### Opmerking inzake toegankelijkheid

De toegang tot de fietsenstallingen zal door iedereen steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken.

Dezelfde toegankelijkheid geldt voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes: de bewoners moeten er steeds gebruik van kunnen maken.

### B. Private delen

#### 1. Begrip

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd tot exclusief of privaat eigendomsrecht.

Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

#### 2. Algemene beschrijving

Elke private kavel omvat in private en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privégebruik van een private kavel bestemd is, zelfs



indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privaatieve kavel bevinden, zoals onder meer:

1) de samenstellende elementen van de kavels en hun privaatieve toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals:

- de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;

- de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;

- de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen;

- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;

- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;

- de balkon- en terrasleuning en -vloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;

- de privaatieve brandbestrijdingsinstallatie;

- het privaatief deel van de bel-, en de parlofoon- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;

- de privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;

- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privaatieve delen;

- en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

2) Aanhorigheden die zich buiten een privaatieve kavel bevinden, maar uitsluitend ten dienste zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de delen van de bel- en de parlofoon- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren;

- de belinstallaties aan de ingangdeuren tot de studentenkamers;

- de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privaatieve kavel;

- de eventueel in overeenstemming met het reglement op de mede-eigendom geplaatste vliegaramen, rolluiken en/of zonneblinden,

- de eventuele privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals apparaten, toevoer- en

afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisie-distributie;

- de afzonderlijke brievenbussen.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

### 3. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen

Hierna volgt de beschrijving van de privatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. Overeenkomstig artikel 577 - 4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijk delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is beschreven te worden in die zin dat een met reden omkleed verslag van een notaris, een landmeter - expert, een architect of vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen. Aan deze akte wordt dan ook het verslag van de architect gehecht. Zoals blijkt uit de verslaggeving is de waarde bepaald in functie van de nuttige oppervlakte en ligging.

## **BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN DE PRIVATIEVE STUDENTENKAMERS**

### KELDERVERDIEPING

#### Gemeenschappelijke delen

De trap met traphall, kern voor verticale circulatie, bestaande uit de lift met liftkoker, bergingen, hoogspanningscabine, toegang tot de fietsenstalling, stooklokaal, afvallokaal, tellerlokalen en de fietsenstalling waarvan het statuut hierna wordt bepaald.

### GELIJKVLOERS

#### a) Gemeenschappelijke delen

\* de inkom, inkomhall, drie kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit hoofdtrap met traphall, kern voor verticale circulatie bestaande uit lift met liftkoker, kern voor verticale circulatie bestaande uit noodtrap met traphal, gang, drie gemeenschappelijke ruimtes met open keuken;

\* de tuin en groenzone.

#### b) Privatieve delen

\* 34 buitenparkeerplaatsen genummerd van P01 tot en met P34, waarbij iedere buitenparkeerplaats de eigenlijke parking met haar afbakeningslijnen omvat;

\* een studio bestemd voor de conciërge, genummerd C, omvattende: de inkomdeur, woonkamer met keuken en bureelruimte, slaaphoek, en badkamer met douche, lavabo en wc;

\* 38 studentenkamers genummerd van 001 tot en met 038:

1° De studentenkamer genummerd **001** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 1.

2° De studentenkamer genummerd **002** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 2.

3° De studentenkamer genummerd **003** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 3.

4° De studentenkamer genummerd **004** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 4.

5° De studentenkamer genummerd **005** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 5.

6° De studentenkamer genummerd **006** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 6.

7° De studentenkamer genummerd **007** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 7.

8° De studentenkamer genummerd **008** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 8.

9° De studentenkamer genummerd **009** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 9.

10° De studentenkamer genummerd **010** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 10.

11° De studentenkamer genummerd **011** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 11.

12° De studentenkamer genummerd **012** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 12.

13° De studentenkamer genummerd **013** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 13.

14° De studentenkamer genummerd **014** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 14.

15° De studentenkamer genummerd **015** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 15.

16° De studentenkamer genummerd **016** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 16.

17° De studentenkamer genummerd **017** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 17.

18° De studentenkamer genummerd **018** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek met keukenhoek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 18.

19° De studentenkamer genummerd **019** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek met keukenhoek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 19.

20° De studentenkamer genummerd **020** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek met keukenhoek, badkamer met douche, lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 20.

21° De studentenkamer genummerd **021** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 21.

22° De studentenkamer genummerd **022** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 22.

23° De studentenkamer genummerd **023** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 23.

24° De studentenkamer genummerd **024** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 24.

25° De studentenkamer genummerd **025** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 25.

26° De studentenkamer genummerd **026** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 26.

27° De studentenkamer genummerd **027** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 27.

28° De studentenkamer genummerd **028** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 28.

29° De studentenkamer genummerd **029** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 29.

30° De studentenkamer genummerd **030** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 30.

31° De studentenkamer genummerd **031** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 31.

32° De studentenkamer genummerd **032** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 32.

33° De studentenkamer genummerd **033** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 33.

34° De studentenkamer genummerd **034** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 34.

35° De studentenkamer genummerd **035** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 35.

36° De studentenkamer genummerd **036** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 36.

37° De studentenkamer genummerd **037** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 37.

38° De studentenkamer genummerd **038** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 38.

### **EERSTE VERDIEPING**

#### *a) Gemeenschappelijke delen*

drie kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit hoofdtrap met traphall, kern voor verticale circulatie bestaande uit lift met liftkoker, kern voor verticale circulatie bestaande uit noodtrap met traphal, gang, drie gemeenschappelijke ruimtes met open keuken

#### *b) Privatieve delen*

\* 41 studentenkamers genummerd van 101 tot en met 141:

1° De studentenkamer genummerd **101** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 101,

2° De studentenkamer genummerd **102** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 102.

3° De studentenkamer genummerd **103** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 103.

4° De studentenkamer genummerd **104** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 104.

5° De studentenkamer genummerd **105** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 105.

6° De studentenkamer genummerd **106** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietszaak nummer 106.

7° De studentenkamer genummerd **107** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 107.

8° De studentenkamer genummerd **108** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 108.

9° De studentenkamer genummerd **109** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 109.

10° De studentenkamer genummerd **110** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 110.

11° De studentenkamer genummerd **111** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 111.

12° De studentenkamer genummerd **112** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 112.

13° De studentenkamer genummerd **113** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 113.

14° De studentenkamer genummerd **114** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 114.

15° De studentenkamer genummerd **115** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 115.

16° De studentenkamer genummerd **116** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 116.

17° De studentenkamer genummerd **117** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 117.

18° De studentenkamer genummerd **118** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek met keukenhoek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 118.

19° De studentenkamer genummerd **119** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 119.

20° De studentenkamer genummerd **120** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek met keukenhoek, badkamer met douche, lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 120.

21° De studentenkamer genummerd **121** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 121.

22° De studentenkamer genummerd **122** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 122.

23° De studentenkamer genummerd **123** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 123.

24° De studentenkamer genummerd **124** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 124.

25° De studentenkamer genummerd **125** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 125.

26° De studentenkamer genummerd **126** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 126.

27° De studentenkamer genummerd **127** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 127.

28° De studentenkamer genummerd **128** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 128.

29° De studentenkamer genummerd **129** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 129.

30° De studentenkamer genummerd **130** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 130.

31° De studentenkamer genummerd **131** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,



waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 131.

32° De studentenkamer genummerd **132** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 132.

33° De studentenkamer genummerd **133** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 133.

34° De studentenkamer genummerd **134** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 134.

35° De studentenkamer genummerd **135** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 135.

36° De studentenkamer genummerd **136** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 136.

37° De studentenkamer genummerd **137** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 137.

38° De studentenkamer genummerd **138** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 138.

39° De studentenkamer genummerd **139** omvat inkomdeur, woonvertrek met keukenhoek, slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 139.

40° De studentenkamer genummerd **140** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 140.

41° De studentenkamer genummerd **141** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 141.

## TWEEDE VERDIEPING

### a) Gemeenschappelijke delen

3 kernen voor verticale circulatie telkens bestaande uit hoofdtrap met traphall, kern voor verticale circulatie bestaande uit lift met liftkoker, kern voor

verticale circulatie bestaande uit noodtrap met traphal, gang, drie gemeenschappelijke ruimtes met open keuken

b) Privatieve delen

\* 41 studentenkamers genummerd van 201 tot en met 241:

1° De studentenkamer genummerd **201** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 201.

2° De studentenkamer genummerd **202** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 202.

3° De studentenkamer genummerd **203** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 203.

4° De studentenkamer genummerd **204** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 204.

5° De studentenkamer genummerd **205** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 205.

6° De studentenkamer genummerd **206** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 206.

7° De studentenkamer genummerd **207** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 207.

8° De studentenkamer genummerd **208** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 208.

9° De studentenkamer genummerd **209** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 209.

10° De studentenkamer genummerd **210** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 210.

11° De studentenkamer genummerd **211** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 211.

12° De studentenkamer genummerd **212** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 212.

13° De studentenkamer genummerd **213** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 213.

14° De studentenkamer genummerd **214** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 214.

15° De studentenkamer genummerd **215** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 215.

16° De studentenkamer genummerd **216** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 216.

17° De studentenkamer genummerd **217** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 217.

18° De studentenkamer genummerd **218** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek met keukenhoek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 218.

19° De studentenkamer genummerd **219** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 219.

20° De studentenkamer genummerd **220** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek met keukenhoek, badkamer met douche, lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 220.

21° De studentenkamer genummerd **221** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 221.

22° De studentenkamer genummerd **222** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 222.

23° De studentenkamer genummerd **223** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 223.

24° De studentenkamer genummerd **224** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 224.

25° De studentenkamer genummerd **225** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 225.

26° De studentenkamer genummerd **226** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 226.

27° De studentenkamer genummerd **227** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 227.

28° De studentenkamer genummerd **228** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 228.

29° De studentenkamer genummerd **229** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 229.

30° De studentenkamer genummerd **230** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 230.

31° De studentenkamer genummerd **231** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 231.

32° De studentenkamer genummerd **232** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 232.

33° De studentenkamer genummerd **233** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 233.

34° De studentenkamer genummerd **234** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietschaak nummer 234.

35° De studentenkamer genummerd **235** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 235.

36° De studentenkamer genummerd **236** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 236.

37° De studentenkamer genummerd **237** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 237.

38° De studentenkamer genummerd **238** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 238.

39° De studentenkamer genummerd **239** omvat inkomdeur, woonvertrek met keukenhoek, slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 239.

40° De studentenkamer genummerd **240** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 240.

41° De studentenkamer genummerd **241** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 241.

#### DAKVERDIEPING

##### a) Gemeenschappelijke delen

De kern voor verticale circulatie telkens bestaande uit hoofdtrap met traphall, kern voor verticale circulatie bestaande uit lift met liftkoker, kern voor verticale circulatie bestaande uit noodtrap met traphal, gang, gemeenschappelijke ruimte met open keuken, terras, groene daken

##### b) Privatieve delen

\* 5 studentenkamers genummerd van 301 tot en met 305:

1° De studentenkamer genummerd **301** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 301.

2° De studentenkamer genummerd **302** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek met keukenhoek, douchecel met lavabo en wc,

waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 302.

3° De studentenkamer genummerd **303** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 303.

4° De studentenkamer genummerd **304** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 304.

5° De studentenkamer genummerd **305** omvat inkomdeur, woon- en slaapvertrek, douchecel met lavabo en wc, waaraan wordt verbonden het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de fietshaak nummer 305.

#### **IV. TOEKENNING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

Ten titel van onverdeelde mede-eigendom worden de volgende aantal tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond toegekend:

##### Gelijkvloers

- studio C : tachtig	80
- parking P01 : één	1
- parking P02 : één	1
- parking P03 : één	1
- parking P04 : één	1
- parking P05 : één	1
- parking P06 : één	1
- parking P07 : één	1
- parking P08 : één	1
- parking P09 : één	1
- parking P10 : één	1
- parking P11 : één	1
- parking P12 : één	1
- parking P13 : één	1
- parking P14 : één	1
- parking P15 : één	1
- parking P16 : één	1
- parking P17 : één	1
- parking P18 : één	1
- parking P19 : één	1
- parking P20 : één	1
- parking P21 : één	1
- parking P22 : één	1
- parking P23 : één	1
- parking P24 : één	1
- parking P25 : één	1
- parking P26 : één	1
- parking P27 : één	1
- parking P28 : één	1
- parking P29 : één	1

- parking P30	: één	1
- parking P31	: één	1
- parking P32	: één	1
- parking P33	: één	1
- parking P34	: één	1
- studentenkamer 001	: tweeëntachtig	82
- studentenkamer 002	: eenennegentig	91
- studentenkamer 003	: eenennegentig	91
- studentenkamer 004	: zeventig	70
- studentenkamer 005	: eenentachtig	81
- studentenkamer 006	: tachtig	80
- studentenkamer 007	: drieënzeventig	73
- studentenkamer 008	: drieënzeventig	73
- studentenkamer 009	: vierennegentig	94
- studentenkamer 010	: negentig	90
- studentenkamer 011	: zevenenzestig	67
- studentenkamer 012	: vierenzeventig	74
- studentenkamer 013	: eenentachtig	81
- studentenkamer 014	: negenentachtig	89
- studentenkamer 015	: vierenzestig	64
- studentenkamer 016	: vierenzestig	64
- studentenkamer 017	: vierenzestig	64
- studentenkamer 018	: honderd en tien	110
- studentenkamer 019	: honderd vijftwintig	125
- studentenkamer 020	: honderd vijftwintig	125
- studentenkamer 021	: vierenzestig	64
- studentenkamer 022	: vierenzestig	64
- studentenkamer 023	: negenenzestig	69
- studentenkamer 024	: drieënzestig	63
- studentenkamer 025	: drieënzestig	63
- studentenkamer 026	: drieënzestig	63
- studentenkamer 027	: zesenzestig	66
- studentenkamer 028	: eenentachtig	81
- studentenkamer 029	: zesenzestig	66
- studentenkamer 030	: zesenzestig	66
- studentenkamer 031	: zesenzestig	66
- studentenkamer 032	: zesenzestig	66
- studentenkamer 033	: zesenzestig	66
- studentenkamer 034	: zesenzeventig	76
- studentenkamer 035	: negenennegentig	99
- studentenkamer 036	: zesenzestig	66
- studentenkamer 037	: zesenzestig	66
- studentenkamer 038	: zesenzestig	66
<u>Eerste verdieping</u>		
- studentenkamer 101	: tweeëntachtig	82
- studentenkamer 102	: eenennegentig	91
- studentenkamer 103	: eenennegentig	91
- studentenkamer 104	: zeventig	70
- studentenkamer 105	: eenentachtig	81

- studentenkamer 106	: tachtig	80
- studentenkamer 107	: drieënzeventig	73
- studentenkamer 108	: drieënzeventig	73
- studentenkamer 109	: vierennegentig	94
- studentenkamer 110	: negentig	90
- studentenkamer 111	: zevenenzestig	67
- studentenkamer 112	: vierenzeventig	74
- studentenkamer 113	: eenentachtig	81
- studentenkamer 114	: negenentachtig	89
- studentenkamer 115	: vierenzestig	64
- studentenkamer 116	: vierenzestig	64
- studentenkamer 117	: vierenzestig	64
- studentenkamer 118	: honderd vijftien	115
- studentenkamer 119	: tweeënnegentig	92
- studentenkamer 120	: honderdvijfenveertig	145
- studentenkamer 121	: vierenzestig	64
- studentenkamer 122	: vierenzestig	64
- studentenkamer 123	: negenenzestig	69
- studentenkamer 124	: drieënzestig	63
- studentenkamer 125	: drieënzestig	63
- studentenkamer 126	: drieënzestig	63
- studentenkamer 127	: zesenzestig	66
- studentenkamer 128	: eenentachtig	81
- studentenkamer 129	: zesenzestig	66
- studentenkamer 130	: zesenzestig	66
- studentenkamer 131	: zesenzestig	66
- studentenkamer 132	: zesenzestig	66
- studentenkamer 133	: zesenzestig	66
- studentenkamer 134	: negentig	90
- studentenkamer 135	: negenennegentig	99
- studentenkamer 136	: zesenzestig	66
- studentenkamer 137	: zesenzestig	66
- studentenkamer 138	: zesenzestig	66
- studentenkamer 139	: honderd vijftien	115
- studentenkamer 140	: vijfenzestig	65
- studentenkamer 141	: eenentachtig	81
<u>Tweede verdieping</u>		
- studentenkamer 201	: tweeëntachtig	82
- studentenkamer 202	: eenennegentig	91
- studentenkamer 203	: eenennegentig	91
- studentenkamer 204	: zeventig	70
- studentenkamer 205	: eenentachtig	81
- studentenkamer 206	: tachtig	80
- studentenkamer 207	: tachtig	80
- studentenkamer 208	: tachtig	80
- studentenkamer 209	: honderd vijftien	115
- studentenkamer 210	: negentig	90
- studentenkamer 211	: zevenenzestig	67
- studentenkamer 212	: vierenzeventig	74



- studentenkamer 213 : eenentachtig	81
- studentenkamer 214 : negenentachtig	89
- studentenkamer 215 : vierenzestig	64
- studentenkamer 216 : vierenzestig	64
- studentenkamer 217 : vierenzestig	64
- studentenkamer 218 : honderd vijftien	115
- studentenkamer 219 : tweeënegentig	92
- studentenkamer 220 : honderd vijfenveertig	145
- studentenkamer 221 : vierenzestig	64
- studentenkamer 222 : vierenzestig	64
- studentenkamer 223 : negenezestig	69
- studentenkamer 224 : drieënzestig	63
- studentenkamer 225 : drieënzestig	63
- studentenkamer 226 : drieënzestig	63
- studentenkamer 227 : zesenzestig	66
- studentenkamer 228 : eenentachtig	81
- studentenkamer 229 : zesenzestig	66
- studentenkamer 230 : zesenzestig	66
- studentenkamer 231 : zesenzestig	66
- studentenkamer 232 : zesenzestig	66
- studentenkamer 233 : zesenzestig	66
- studentenkamer 234 : negentig	90
- studentenkamer 235 : negenennegentig	99
- studentenkamer 236 : zesenzestig	66
- studentenkamer 237 : zesenzestig	66
- studentenkamer 238 : zesenzestig	66
- studentenkamer 239 : honderd vijftwintig	125
- studentenkamer 240 : vijftenzestig	65
- studentenkamer 241 : eenentachtig	81
<u>Dakverdieping</u>	
- studentenkamer 301 : negentig	90
- studentenkamer 302 : honderd veertig	140
- studentenkamer 303 : negentig	90
- studentenkamer 304 : negentig	90
- studentenkamer 305 : honderd vijftwintig	<u>125</u>
Totaal: tienduizend/tienduizendsten	10.000/10.000

#### **V. STATUUT VAN DE TUIN**

Alle kosten van onderhoud van de tuin zijn lastens de mede-eigendom.

Het volledige onderhoud van de tuin zal worden gecoördineerd door de syndicus, derwijze dat het onderhoud door één enkele persoon of firma zal worden uitgevoerd.

#### **VI. STATUUT VAN DE FIETSENBERGINGEN**

Er is een fietsenberging voorzien in de kelderverdieping van het gebouw.

De verschijners behouden zich het recht voor het eeuwigdurend, onvergeld en exclusief genot van de

fietsshaken toe te kennen aan wie zij goed vinden en dit op de wijze zoals reeds beschreven hiervoor.

De desbetreffende genotsrechten zijn niet individueel overdraagbaar en dienen onlosmakelijk verbonden te blijven met de studentenkamer waaraan zij verbonden werden.

De fietsshaken waarvan het genotsrecht niet reeds is toegewezen op de hiervoor bepaalde wijze, zullen dienen tot gemeenschappelijk gebruik.

Alle kosten met betrekking tot de fietsenstallingen dienen gedragen te worden per fietsenberging door de houders van een genotsrecht op een fietshaak, elk voor een gelijk deel; voor deze waarvan het exclusief genotsrecht niet werd verbonden aan een studentenkamer, zullen de daaraan verbonden kosten gemeenschappelijk zijn.

De toegang tot de fietsenstalling verbonden

#### **VII. STATUUT VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIIMTES MET OPEN KEUKEN**

In het gebouw bevinden zich studentenkamers met keuken en studentenkamers zonder keuken. De afzonderlijke gemeenschappelijke ruimtes met open keuken die zich in beide blokken op de respectievelijke verdiepingen bevinden en in de beschrijving hiervoor vermeld worden onder de gemeenschappelijke delen, staan evenwel enkel en alleen ten dienste van deze studentenkamers die zelf niet over een keukenhoek beschikken en die verbonden werden aan de desbetreffende gemeenschappelijke keuken.

In die zin dienen de kosten van onderhoud en herstelling van de keuken en de zich daarin bevindende apparatuur en toestellen enkel en alleen te worden gedragen door de studentenkamers die daaraan verbonden werden en dit in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### **VIII. CONCIËRGE**

In het gebouw dient er steeds een al dan niet inwonende conciërge te worden aangesteld, gelet op de verplichting die daartoe opgenomen werd in de stedenbouwkundige vergunning.

De studio C op de gelijkvloerse verdieping is in principe exclusief voorbehouden voor de huisvesting van de inwonende conciërge.

In geval van een inwonende conciërge valt de huur van deze studio, alsook alle andere aanverwante conciërgekosten als gemeenschappelijke kost ten laste van de vereniging van mede-eigenaars pro rata de aandelen van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen.

De niet-geïndexeerde minimumhuurprijs van deze studio zal in geval van een inwonende conciërge zeshonderd vijftig euro (650,00 €) per maand bedragen. Deze minimumhuurprijs is te rekenen vanaf 1 september 2017 onderhevig aan de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer zoals gebruikelijk inzake huurcontracten. Deze minimumhuurprijs kan enkel tijdelijk en onder duidelijk omschreven voorwaarden worden herzien mits akkoord tussen de mede-eigenaar van de desbetreffende studio en de algemene vergadering beslissende met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen.

De aangestelde conciërge is exclusief bevoegd om, onder het beheer en het toezicht van de syndicus, in te staan voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen, het toezicht op het naleven van het reglement van inwendige orde door de gebruikers, het sleutelbeheer, het uitvoeren van kluswerken, enzovoort. De syndicus kan de conciërge welbepaalde algemene en bijzondere taken opleggen.

De conciërge is tevens bevoegd voor het collecteren van het huisvuil in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de algemene bepalingen aangaande de door alle gebruikers van het gebouw te respecteren netheid en orde.

#### **IX. RECHT VAN BESCHIKKING**

Geen lokaal, gedeelte van een privaatieve entiteit, kan worden vervreemd dan met het doel twee aanpalende privaatieve delen te vervolledigen of opnieuw in te richten; in dat geval dienen de voorwaarden vastgesteld bij het reglement van mede-eigendom te worden nageleefd. De restricties hiervoor zijn echter niet van toepassing op de verschijners, zonder te raken aan de privaatieve delen van de overige mede-eigenaars.

### **HOOFDSTUK III.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **ALGEMEEN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

##### **I. ALGEMENE UITEENZETTING**

##### **ARTIKEL 1: Omschrijving en draagwijdte van dit reglement**

1. Het onroerend goed wordt geplaatst onder het regime van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeelheid overeenkomstig de wet van 8 juli 1924, gewijzigd bij de wet van 30 juni 1994 en de wet van 2 juni 2010.

Elke bepaling in de statuten die niet overeenstemt met het vermelde wettelijke kader wordt van rechtswege vervangen door de overeenstemmende bepalingen uit de wet.

2. Het gebouw bevat dienovereenkomstig privatieve delen die het voorwerp zullen uitmaken van uitsluitend eigendomsrecht en gemeenschappelijke of gemene delen, die in een bepaalde proportie als onafscheidbare bijhorigheden worden toegevoegd aan deze privatieve delen.

3. Dit algemeen reglement van mede-eigendom heeft als essentieel opzet de verdeling van eigendomsrecht op het gebouw te bepalen, vervolgens de regeling van het beheer, de bewaring en de eventuele wederoprichting van het complex en tenslotte de vaststelling van essentiële normen van samenleven.

#### **ARTIKEL 2: Artistieke eenheid van het complex**

De plannen betreffende **Kotville** werden opgemaakt door B.A.U. ARCHITECTENBUREAU B.& C. COUSSEE BVBA, met zetel te 8800 Roeselare, Teerlingstraat 1 bus 8.

Ingeval deze in de onmogelijkheid zou verkeren zijn opdracht verder te zetten, zal in zijn vervanging voorzien worden door de zorgen van de verkoper tot de voorlopige oplevering, of door de syndicus na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw.

De architect van Kotville heeft allereerst tot opdracht het verzekeren van de artistieke eenheid van het gebouw.

De architect zal tevens waken over de stevigheid ervan en bijgevolg de veiligheid van de bewoners waarborgen; hij is gehouden tot de tienjarige verantwoordelijkheid tegen verborgen gebreken overeenkomstig artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus is verplicht de architect in te lichten over alle daden die van aard zouden zijn om in dit opzicht schade te berokkenen.

Geen enkele verandering van aard om de stevigheid van het gebouw te verzwakken zal mogen aangevraagd worden zonder voorafgaandelijke geschreven toelating van de architect.

De architect put in dit algemeen reglement van mede-eigendom de nodige macht om alle werken stop te zetten en uitgevoerde veranderingswerken ongedaan te maken die zouden aangevraagd of verwezenlijkt zijn met miskennis van de voorgaande bepalingen en dit op verantwoordelijkheid en op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, die deze kosten en verantwoordelijkheid eventueel zal kunnen verhalen op nalatige mede-eigenaars.

Wordt als dusdanig beschouwd : de versiering en de verlichting van het gebouw, de inkomdeuren, de buitenramen en de terrassen en in het algemeen alle delen van het gebouw welke van buiten zichtbaar zijn, alsmede de constructies inherent aan de stevigheid van het gebouw.

## **II. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

### **ARTIKEL 3: Vereniging van mede-eigenaars**

De vereniging draagt de naam "Vereniging van mede-eigenaars Kotville 8200 Brugge (Sint-Michiels), Joseph Wautersstraat 61".

De vereniging van mede-eigenaars kiest woonplaats in de woonplaats of maatschappelijke zetel van de syndicus.

Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid.

De vereniging van mede-eigenaars wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat;

Elke kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de vereniging van mede-eigenaars uitmaakt.

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

De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan. De beslissing tot ontbinding wordt genomen door de algemene vergadering, ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek.

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. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, zowel als eiseres als verweerster. Zij is geldig vertegenwoordigd door haar syndicus.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Dit statuut van de vereniging zal tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving ervan op het bevoegde hypotheekkantoor.

### **ARTIKEL 4: Rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid en overdracht**

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door de syndicus.

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

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

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

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

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden te rekenen van de datum waarop de Algemene Vergadering plaats vond.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om als enige op kosten van de vereniging, dringende noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in 3 en 4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of

onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

#### Tegenstelbaarheid

De bepalingen van de statuten kunnen 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.

#### Ontbinding van de vereniging

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

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

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.

Voor zover niets anders bepaald wordt in de huidige statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting zal steeds bij een notariële akte vastgesteld worden, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Deze akte zal omvatten:

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

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

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven door de wet.

### **III. ZAKELIJK STATUUT**

#### **SECTIE I: ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM EN PRIVATIEVE EIGENDOM**

##### **ARTIKEL 5: Verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen**

Het gebouw bestaat uit gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom onverdeeld toebehoort (overeenkomstig de wet, het gebruik en de beschikking van aannemings- en verkoopcontracten) aan alle mede-eigenaars, ieder voor een bepaalde fractie, alsmede uit privatieve delen, waarvan iedere mede-eigenaar de volle eigendom en het uitsluitend genot heeft.

##### **ARTIKEL 6: Privatieve delen**

De privatieve delen bevatten één voor één de in de basisakte beschreven studentenkamers en de daaraan verbonden toebehoren.



De verkoper mag, zelfs gedurende de uitvoering van de werken, de schikking der privatieve delen veranderen, mits eerbiediging der verworven rechten van mede-eigenaars en mits behoud van uitzicht en bestemming van het geheel.

De ligging en indeling van de privatieve delen zullen slechts definitief worden vastgesteld in de akten van verkoop.

#### **ARTIKEL 7: Bepaling en draagwijdte van privaat eigendomsrecht**

De bepaling van privatieve zaken kan gegeven worden op basis van volgend criterium : alles wat bestemd is voor het privaat gebruik van een mede-eigenaar is privaat. Meer bepaald, zaken die niet zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik zijn privaat.

In het kader van deze omschrijving worden beschouwd als privaat de delen die een studentenkamer of een ander privaat deel samenstellen en wel bijzonder: de bevoering, het parket of andere bekleding met hun onmiddellijke ondergrond tot op de isolatielaag (met uitzondering van welfsels, balken en dergelijke die gemeenschappelijk blijven), de niet-dragende binnenmuren, de deuren en de ramen, met hun beglazing, hun luiken en omlijsting, de inkomdeuren, alle aan- of afvoerleidingen binnen in een appartement en bestemd voor het uitsluitend gebruik van de bewoner, de sanitaire toestellen (was- en spoeltafels, Wc's, badinrichting, enzovoort) de schilder- en plamuurwerken, aangebracht aan het plafond, de stukadoorwerken en de plamuurlagen met hun bekledingen op de muren, de binnenversieringen, de schouwen en ventilatieleidingen en -aansluitingen dienende voor 1 kamer tot en met de aansluiting op de centrale koker. In één woord alles wat zich binnen in privatieve delen bevindt en dat voor het uitsluitend gebruik van de bewoners bestemd is; daarenboven alles wat zich zelfs buiten de privatieve delen bevindt maar dat bestemd blijft voor het uitsluitend gebruik van één bewoner (water-, elektriciteits-, centrale verwarmingsleidingen, telefoon, brievenbus, buitenbel, enzovoort)

Zijn eveneens privaat de bevoering met onmiddellijke ondergrond van de voor privaat gebruik bestemde terrassen.

Bloembakken blijven eveneens privaat, onder voorbehoud nochtans, ten titel van erfdiensbaardheid van de regelen betreffende de artistieke eenheid van het gebouw.

#### **ARTIKEL 8: Rechten op privatieve delen**

a) Ieder mede-eigenaar heeft recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de perken gesteld bij dit reglement en op voorwaarde de rechten der andere mede-eigenaars te eerbiedigen en niets te doen wat

de stevigheid van het gebouw of de isolatie ervan kan verminderen.

b) Ieder mag naar eigen goedvinden veranderingen toebrengen aan de inwendige schikkingen van zijn privaatief deel, maar op eigen verantwoordelijkheid voor verzakkingen, beschadiging of andere ongelukken, of ongemakken die er het gevolg van kunnen zijn zo voor de gemene delen als voor de privaatieve delen van anderen.

c) Het is iedere eigenaar verboden veranderingen toe te brengen aan gemeenschappelijke zaken, zelfs binnen privaatieve delen, zonder uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, binnen de normen hierna gesteld over "transformatiewerken".

d) De eigenaars mogen aan hun ramen zonneweringen of dergelijke aanbrengen, doch deze zullen beantwoorden aan het model door de algemene vergadering van mede-eigenaars bepaald.

Bovendien dienen de overgordijnen voor gans het gebouw uniform dezelfde kleur te hebben, en/of er minstens toe bij te dragen dat het extern visueel aspect van het gebouw harmonie en uniformiteit uitstraalt.

De algemene vergadering of verkoper zal hiervoor het model en richtlijnen goedkeuren.

e) Het gebouw zal aangesloten worden op het TV-distributienet. De kosten van aansluiting van het gebouw zijn ten laste van de kopers.

Het is de eigenaars streng verboden antennes en/of schotelantennes te plaatsen zowel op het dak als op hun terras.

De telefoonbuizen zijn voorzien in het gebouw. Elke eigenaar kan op het telefoonnet aansluiten op eigen kosten.

f) De studentenkamers zijn bestemd tot verblijf voor studenten die beschikken over een studentenkaart of nadien, voor zover dit toegestaan wordt door de gemeentelijke reglementering terzake. Domiciliëring is niet mogelijk. Er zal slechts 1 student per studentenkamer kunnen verblijven.

#### **ARTIKEL 9: Begrenzing van de eigendomsrechten**

##### **a) Wijzigingen**

Het is niet toegelaten enige wijziging te brengen aan de verwarmingsinstallatie, met inbegrip van de delen ervan die privaatief zijn, als ondermeer radiatoren met inbegrip van het kraanwerk, zonder de hierna gepreciseerde toestemmingen:

- tot de voorlopige oplevering van de gemene delen, de toestemming van de verkoper;

- vanaf de voorlopige oplevering der gemene delen, de toestemming van de verkoper en van de syndicus, tot

wanneer de verkoper aan de uitoefening van dit recht verzaakt.

In ieder geval zullen deze werken dienen uitgevoerd te worden door een erkend aannemer terzake.

Geen verandering aan de stijl of de harmonie van het gebouw, zelfs indien het over privaatieve elementen gaat, mag worden aangebracht zonder toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars genomen bij drie/vierden meerderheid der bestaande stemmen.

b) Verhuring

De eigenaar mag zijn privaatieve entiteit verhuren.

Hij blijft echter verantwoordelijk voor zijn huurder en iedere eventuele gebruiker, in welke hoedanigheid ook. In zijn hoedanigheid van mede-eigenaar heeft hij als enige stemrecht op de algemene vergadering. Hij kan dit recht niet aan zijn huurder of gebruiker overlaten, tenzij deze hiertoe op correcte wijze werd gemandateerd.

De studentenkamers zijn exclusief bedoeld voor gebruik als studentenhuisvesting. Het is uitdrukkelijk verboden dat de gehuisveste studenten in de studentenkamer er zich domiciliëren. Het is uitdrukkelijk verboden in deze privaatieve entiteiten bijeenkomsten, kotfuiven of feestjes te organiseren.

De studio C gelegen op het gelijkvloers is exclusief bedoeld voor gebruik als woongelegenheden en het is er toegestaan er zich te domiciliëren. In geval er evenwel geen inwonende conciërge zou bestaan, is er verhuring aan of bewoning door al dan niet studenten, alsook eventuele domiciliëring desgevallend eveneens mogelijk. Het drijven van handel is evenwel niet toegelaten in deze privaatieve entiteit.

c) Muurgemeenschappen

De welfsels en de scheidingsmuren tussen twee onderscheiden privaatieve delen (voor zover het geen draagmuren betreft) zijn gemeen tussen de aanpalende eigenaars.

d) Handelsactiviteiten

Het is de eigenaars van de privaatieve kavels verboden enige handels-, ambachts- of nijverheidsactiviteit uit te oefenen in de studentenkamers.

**ARTIKEL 10: Mede-eigendom**

Zaken bestemd tot gemeenschappelijk gebruik worden verondersteld gemeen te zijn overeenkomstig de wet op de mede-eigendom.

**ARTIKEL 11: Gemeenschappelijke delen**

De gemeenschappelijke delen behoren onverdeeld toe aan alle mede-eigenaars en worden ten titel van bijhorigheid verbonden aan de onderscheiden privaatieve delen, ieder voor een welbepaald aandeel.

Worden beschouwd als gemeenschappelijke delen van het complex: de aandelen in de totale grond van het complex waar het gebouw deel van uitmaakt, de gevel van het gebouw en het ganse geraamte van het gebouw, waaronder: de grondvesten, de pijlers, de betonbalken, en de draagmuren, de ondergrondse moerriool, de hoofdleidingen voor water, gas, elektriciteit, en in het algemeen alle zaken die geen deel uitmaken van privaatieve delen, maar die integendeel overeenkomstig de wet of het gebruik, dienen voor het desbetreffende gebouw.

Behoren eveneens tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw: de gangen, de trappen, de gedeelten van de centrale verwarming, verlichting, koud en warm water, gas, elektriciteit, enzovoort, de aansluitingen op de hoofdleidingen, enzovoort.

#### **ARTIKEL 12: Voorbehoud**

De schikking van de gemeenschappelijke delen zoals deze voorkomt op de hier aangehechte plannen of de beschrijving ervan in de basisakte is niet definitief; zij kan veranderd worden binnen de perken in de basisakte bepaald.

#### **ARTIKEL 13: Verdeling van de gemeenschappelijke delen in aandelen**

De gemeenschappelijke delen worden samen onderverdeeld in aandelen die in een bepaalde verhouding worden toegevoegd aan de onderscheiden privaatieve delen.

Deze toebedeling wordt door alle mede-eigenaars als onveranderlijk aangenomen welke ook de latere waardevermeerdering of -vermindering der onderscheiden privaatieve delen mogen zijn.

#### **ARTIKEL 14: Toebedeling van aandelen**

Iedere akte van verkoop zal definitief de fractie van aandelen bepalen toebedeeld aan het verkochte privaatief gedeelte.

#### **ARTIKEL 15: Juridische toestand van de gemeenschappelijke delen**

Elke vervreemding of overdracht van privaatieve delen geeft aanleiding tot medevervreemding of medeoverdracht van de eraan verbonden aandelen van de gemene delen, die een onafscheidelijke aanhorigheid vormen van elk privaatief deel.

De aandelen in de gemene delen kunnen noch worden vervreemd noch met zakelijke rechten worden bezwaard, noch worden uitgewonnen, tenzij samen met de onderscheiden appartementen en lokalen waaraan zij zijn verbonden.

Een zakelijk recht of een hypotheek toegestaan op een privaatief element, bezwaart van rechtswege de eraan verbonden aandelen in de gemene delen.

## **ARTIKEL 16: Transformatiewerken aan gemeenschappelijke delen**

Transformaties aan gemeenschappelijke delen kunnen niet worden uitgevoerd tenzij met de uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissende bij meerderheid van drie/vierden der bestaande stemmen.

Aanpassingswerken aan de gemeenschappelijke delen zullen slechts mogen worden uitgevoerd onder toezicht van een architect die werd aangewezen door de algemene vergadering, uitgezonderd mogelijke aanpassingswerken die beslist werden door de syndicus. Als het gaat om boringen door buitenmuren of structurele aanpassingen in gewapend beton, mogen de werken slechts worden uitgevoerd onder toezicht van een stabiliteitsingenieur of, bij gebreke hieraan, door iedere andere specialist, aangeduid door de algemene vergadering. De erelonen van architecten en ingenieurs zijn ten laste van alle mede-eigenaars.

De toelating van de algemene vergadering tot uitvoering van zulke werken, is niet van die aard, dat de mede-eigenaars, die in eigen voordeel de uitvoering van deze werken vragen, worden ontslagen van verantwoordelijkheid betreffende directe of indirecte schade die hieruit kan voortvloeien, noch van de betaling van de kosten die deze veranderingswerken vragen, behoudens eventuele toepassing van de bepalingen opgenomen in sectie VI.

## **SECTIE II: ERFDIENSTBAARHEDEN**

### **ARTIKEL 17**

De oprichting van het gebouw door één eigenaar kan feitelijke toestanden scheppen die erfdiensbaardheidvormend zijn zodra gedeelten van het gebouw overgaan in handen van verschillende eigenaars.

De huidige basisakte stelt de juridische indeling van het gebouw vast. De erfdiensbaardheden spruiten hieruit van rechtswege voort en namelijk vanaf de eerste verkoping van een privaat gedeelte van het gebouw aan een derde.

Deze erfdiensbaardheden vinden verder hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien door artikels 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt namelijk voor:

- de uitzichten die zouden bestaan van het ene lokaal op het andere;
- de algemene afvoer van regen en afvalwater, riolen, enzovoort;
- de doorgang van buizen en leidingen van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, schouwen, ventilatie en andere);

- en in het algemeen alle gemeenschappen en erfdienstbaarheden tussen de verscheidene particuliere delen of tussen deze laatste en de gemene delen voortkomende uit de plannen of hun uitwerking.

#### **ARTIKEL 18**

De toegang tot de daken is streng verboden aan wie ook, met uitzondering van de verkoper, de syndicus, de ambachtslieden, de verhuizers gemachtigd door de syndicus.

Dit alles alleen met het oog op nazicht, herstelling, onderhoud en verhuizing.

#### **ARTIKEL 19: Recht van toegang tot bergingen**

De verschijners en de syndicus of hun aangestelden zullen te allen tijde de gemeenschappelijke en particuliere delen mogen betreden voor nazicht, onderhoud en herstelling van in of onder deze lokalen geplaatste leidingen, technische uitrusting, enzovoort welke een eeuwigdurende passieve erfdienstbaarheid uitmaakt.

#### **ARTIKEL 20**

De verschijners houden zich het recht voor gemeenschappelijke lokalen geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verkopen, te verhuren, of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening (water, gas, elektriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie en andere) en de voorwaarden hiervoor te bepalen. Tevens wordt de mogelijkheid voorzien dat de verschijners een erfpacht zouden toestaan over een lokaal teneinde er een dienstenexploitatie in te voorzien ten behoeve van alle mede-eigenaars van het gebouw.

### **SECTIE III - ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM EN COMMISSARIS**

#### **ARTIKEL 21: Algemene vergadering van mede-eigenaars**

De algemene vergadering van de mede-eigenaars is soeverein inzake het beheer van het gebouw, daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft.

Er bestaat slechts één vergadering voor gans het gebouw, voorwerp dezer.

#### **ARTIKEL 22: Samenstelling van de vergadering**

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

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

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

#### **ARTIKEL 23: Voorzitter en secretaris**

De algemene vergadering benoemt, met volstreekte meerderheid van stemmen, haar voorzitter die kan herkozen worden.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

#### **ARTIKEL 24: Gewone algemene vergadering - buitengewone algemene vergadering**

De statutaire algemene vergadering wordt gehouden in de gemeente waar Kotville gelegen is, ieder jaar, in de 15-daagse periode bepaald door eerste de algemene – op de dag, het uur en de plaats aangeduid in de bijeenroepingen, die worden toegestuurd overeenkomstig de voorschriften hierna bepaald.

Buiten deze jaarlijkse verplichte bijeenkomst wordt de vergadering bijeengeroepen op verzoek van de syndicus telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

De syndicus houdt tevens een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

#### **ARTIKEL 25: Bijeenroepingen**

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

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

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Elk lid van de algemene vergadering van de mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Elk lid van de vereniging van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt die bijeenroeping ten minste 15 dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

#### **ARTIKEL 26: Agenda**

De agenda wordt samengesteld door de syndicus of bij inactiviteit van deze door diegenen die de vergadering samenroepen.

Alle punten van de agenda moeten op een klare wijze aangeduid worden in de oproepingen.

De vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, na behoorlijk uitgenodigd te zijn, zal enkel en alleen geldig kunnen beslissen voor de punten die op de agenda staan.

Nochtans staat het de leden van de vergadering vrij over andere punten van gedachten te wisselen, maar er zal ingevolge deze besprekingen geen enkele geldige beslissing kunnen genomen worden, behalve ingeval van unaniem akkoord van alle bestaande mede-eigenaars.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de



agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

**ARTIKEL 27: vertegenwoordiging - volmachten**

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars welke ook het aantal aandelen van ieder moge zijn.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering tenzij gebruik gemaakt wordt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan 3 volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

**ARTIKEL 28: Aanwezigheidslijst**

De mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers zullen voor de vergadering een aanwezigheidslijst tekenen, met vermelding van het aantal aandelen in de gemene delen, waarvan elk eigenaar is. Deze lijst wordt voor echt verklaard door de voorzitter van de vergadering.

**ARTIKEL 29: Geldigheid van de beslissingen - aanwezigheidsquorum**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer alle mede-eigenaars zijn uitgenodigd en aan het begin van de algemene vergadering 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.

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

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

De tweede bijeenroeping, die slechts kan gedaan worden nadat de eerste vergadering werd gehouden, bevat dezelfde dagorde en vermeldt dat het gaat om een tweede vergadering. Deze vergadering kan dan rechtsgeldig beslissen ongeacht het aantal aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars en aandelen.

### **ARTIKEL 30: Aantal stemmen - stemrecht op de algemene vergadering**

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

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door deze in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

### **ARTIKEL 31: Meerderheidsvereisten**

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

Indien de unanimité vereist is, wil dit niet zeggen de volledige instemming van de tegenwoordige of vertegenwoordigde leden van de vergadering, maar deze van alle bestaande mede-eigenaars.

De algemene vergadering verbindt door haar beslissingen alle mede-eigenaars tot de punten op de agenda, ook de afwezige mede-eigenaars.

### **ARTIKEL 32: Bijzondere meerderheden**

De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid bij uitzondering van de hierna vermelde bijzondere meerderheden:

1° Bij meerderheid van drie/vierden (3/4) van de stemmen:

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

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

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2.

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

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

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

2° Bij meerderheid van vier/vijfden (4/5) van de stemmen:

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

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

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

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen in het kader van het beheer van het gebouw, en bestemd om gemeenschappelijk te worden

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

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

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

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandelen in de vereniging der mede-eigenaars.

### 3° Bij eenparigheid van stemmen:

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

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan de notulen op.

### **ARTIKEL 33: Notulen - register**

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting

aangewezen secretaris en door alle op dat oogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de voormelde beslissingen op in het register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

Indien de mede-eigenaar de notulen niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

Alle beslissingen van de algemene vergaderingen worden opgetekend in een register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Het kan ook bij de syndicus geraadpleegd worden, na afspraak.

#### **ARTIKEL 34: Raad van mede-eigendom**

In elk gebouw omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor 1 jaar.

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

Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

#### **ARTIKEL 35: Commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering wijst een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. De commissaris wordt benoemd voor 3 jaar. Deze commissaris ziet namens de vereniging de rekeningen en afrekening van de syndicus na en kan zich alle documenten en stukken ter verantwoording laten doen voorleggen. De

rekeningcommissaris kan een lid zijn van de raad van mede-eigendom. Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

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

#### **SECTIE IV - De syndicus**

##### **ARTIKEL 36: De syndicus**

###### a) Benoeming

De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom door de verschijners of in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De volgende syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter, op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Indien de syndicus is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

Er zal een schriftelijke overeenkomst opgemaakt worden tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars die de modaliteiten en termijnen van het mandaat bepaald.

###### b) Beëindiging

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan, rekening houdende met de verplichtingen voorzien in de contractuele overeenkomst.

Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhinderd of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding

worden geroepen.

De syndicus zelf kan te allen tijde ontslag nemen mits kennisgeving bij aangetekende brief aan de voorzitter van de algemene vergadering, mits rekening te houden met de contractuele verplichtingen en mits inachtneming van een opzegtermijn van minimaal drie maand.

In ieder geval neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat voorzien in zijn contractuele overeenkomst.

Kwijting en ontlasting worden gegeven op de eerstvolgende jaarvergadering.

c) Bekendmaking

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

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

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

d) Bevoegdheden

Ongeacht de bevoegdheid die hem door huidig reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

1 ° de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten het vragen, en op initiatief van de syndicus telkens als er in het belang van de mede-eigendom dringend een beslissing moet worden getroffen.

Tevens beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen te notuleren in het daartoe bestemd register, daarna uit te voeren en te laten uitvoeren.

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3 ° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4 ° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen voorzien in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

5 ° de lijst van de schulden, bedoeld in 577-11 § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris.

6 ° 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 gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

7 ° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8 ° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9 ° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij



het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op

de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

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

Buiten de bijzondere bevoegdheden hiervoren vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom (met de middelen die hem juridisch zijn toegestaan). Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, over de goede werking van de lift, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

De syndicus zal eveneens waken over het goed algemeen onderhoud van het gebouw, het dak, de riolering en de leidingen.

De syndicus onderzoekt de betwistingen betreffende de gemene delen, met derden en openbare besturen; hij brengt verslag uit aan de algemene vergadering, die zal kunnen uitmaken welke beslissingen dienen genomen te worden ter verdediging van de gemeenschappelijke belangen.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

De syndicus is gelast met het innen van de ontvangsten die zouden voortkomen van gemene zaken.

Eventuele afgifte van copies of duplicaten van documenten betreffende de mede-eigendom door de syndicus ten privaatieve titel gebeurt mits aanrekening van de administratieve kosten aan de desbetreffende eigenaar

#### Aansprakelijkheid

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

### **SECTIE V - Verdeling van de algemene lasten en ontvangsten**

#### **ARTIKEL 37: Deelname**

Over het algemeen zullen alle lasten van onderhoud en verbruik evenals de herstellingen aan gemene delen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding van de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, zoals deze aandelen aangeduid zijn in de tabel, vermeld in de desbetreffende basisakte.

Dit regime is onveranderlijk voor alle uitgaven behoudens uitdrukkelijk bepaalde uitzonderingen, vermeld in onderhavige basisakte.

#### **ARTIKEL 38: Samenstelling van de lasten**

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

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten die betrekking hebben op:

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud, de herstelling, de eventuele vernieuwing en de verzekering van de gemeenschappelijke delen;
- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor de aanleg, het beheer, het gebruik, de schoonmaak en het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones;
- het loon van het onderhoudspersoneel en de onkosten voor maatschappelijke zekerheid
- loon en kosten met betrekking tot de conciërgerie en conciërge
- elke belasting, taks of retributie, die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele mede-eigenaars worden gelegd;
- in het algemeen elke schuld en elke kost, gemaakt door of in het belang van de vereniging van mede-eigenaars;
- in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, en/of bodemsanering, wanneer dat onderzoek en/of die sanering, ingevolge het decreet

betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten, vereist is voor de overdracht van een privatieve kavel, dit onverminderd het verhaalrecht dat de vereniging van mede-eigenaars op basis van voorschreven decreet en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen, en dit met uitzondering van de schulden en de kosten verbonden aan het onderzoek en/of de sanering, ingevolge het hiervoor beschreven decreet en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten, vereist voor de overdracht door de verschijner in deze, welke schulden en kosten door deze overdragende partij verschuldigd zijn;

- elke schadevergoeding door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;

- elke kost verbonden aan een rechtsgeding ingespannen door of tegen de vereniging van mede-eigenaars.

Wat betreft de eventuele gemeenschappelijke abonnementen : deze zullen verdeeld worden over het totaal aantal studentenkamers, waarbij elke studentenkamer een identiek deel van deze kosten dient te dragen.

De honoraria en administratieve kosten van de syndicus met betrekking tot het beheer van het gebouw, worden aangerekend per privaatief.

#### **ARTIKEL 39: Belastingen en burgerlijke verantwoorde- lijkheid**

Alle belastingen met betrekking tot het gebouw geheven door de openbare overheid, worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten, welke door de mede-eigenaars zullen gedragen worden, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen, tenzij deze belastingen rechtstreeks gevestigd worden op elk privaatief eigendom afzonderlijk.

De aansprakelijkheid wegens het gebouw (artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek) en in het algemeen alle risico's van verantwoordelijkheid over het gebouw, zullen verdeeld worden volgens de formule van de gemeenschappelijke eigendom, in zover wel te verstaan het gemene delen betreft, en onverminderd het verhaal dat de mede-eigenaars zouden hebben tegen diegene die persoonlijk verantwoordelijk zou zijn, hetzij deze een derde is, hetzij een mede-eigenaar of huurder.

De verkoper behoudt zich het recht voor om namens de vereniging van mede-eigenaars de eerste collectieve verzekeringspolis tegen brand en andere gevaren af te sluiten.

#### **ARTIKEL 40: Verhoging van de lasten door één van de mede-eigenaars**

Indien één van de mede-eigenaars in eigen voordeel de gemene lasten van het gebouw zou verhogen, moet hij alleen deze verhoging dragen.

**ARTIKEL 41: Ontvangsten**

Ontvangsten betreffende de gemene delen, zullen aan de mede-eigenaars toekomen in verhouding tot de deelname van elk in de gemene lasten.

**ARTIKEL 42: Afrekening - provisie - reservekapitaal**

Een provisie voor het werkkapitaal zal gestort worden op de rekening van de vereniging door de eigenaars van een kavel teneinde hem toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke uitgaven. Het bedrag van de provisie zal door de algemene vergadering vastgesteld worden. Indien de provisie ontoereikend mocht blijken in de loop van het werkjaar, kan door de syndicus een bijkomende provisie opgevraagd worden.

Eenmaal per jaar legt de syndicus aan de algemene vergadering een globale afrekening voor van de gemeenschappelijke kosten. Na goedkeuring door de algemene vergadering wordt aan elke mede-eigenaar een individuele afrekening overgemaakt.

De algemene vergadering zal eveneens de sommen vaststellen voor het oprichten van een reservekapitaal. De vergadering zal het gebruik en de plaatsing van dit reservekapitaal vaststellen, in afwachting van zijn aanwending. Dit kapitaal zal dienen voor eventueel onverwacht zware gemeenschappelijke uitgaven.

Alle door de syndicus opgevraagd bedragen zijn betaalbaar binnen de 3 weken na verzending.

De binnen deze termijnen niet betaalde sommen brengen intrest op in het voordeel van de vereniging van de mede-eigenaars, tegen de wettelijke interestvoet verhoogd met vijf percent per jaar.

De in gebreke blijvende eigenaar zal per aangetekende brief worden aangemaand door de syndicus waarbij hem een administratieve boete van tweehonderd euro wordt aangerekend.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden door de syndicus, zelfs zonder het uitdrukkelijk akkoord vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Bij dagvaarding zal de in gebreke blijvende eigenaar, bovenop zijn achterstallen, een forfaitaire som van 500 € verschuldigd zijn aan de vereniging van mede-eigenaars, als tegemoetkoming in de door hem bijkomend veroorzaakte administratieve kosten. Deze som wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index van de consumptieprijzen (basisindex 1/1/2014).

Indien in zelfde geval de privatieve delen van het gebouw, toebehorende aan de wanbetaler-eigenaar, verhuurd zouden zijn, dan heeft de syndicus, volmacht om rechtstreeks van de huurder de huursommen in ontvangst te nemen en geldig kwijting te verlenen over deze sommen tot beloop van het bedrag aan de gemeenschap verschuldigd.

Gedurende de periode waarin zij in gebreke blijft, zal de verenging van de mede-eigenaars de nodige sommen voorschieten voor de goede werking van de gemeenschappelijke diensten en voor deze nodig tot het onderhoud van de gemene delen.

De in gebreke blijvende eigenaar zal kunnen gedagvaard worden door de syndicus, zelfs zonder het uitdrukkelijk akkoord vanwege de algemene vergadering van mede-eigenaars.

#### **ARTIKEL 43: Overdracht van een kavel**

§1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De syndicus die niet tijdig antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval, de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

§2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens

overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

§3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de

optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§4. De kosten voor de mededeling van de hogervermelde te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

#### Werkkapitaal

Onder « werkkapitaal » wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

#### Reservekapitaal

Onder « reservekapitaal » wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Zoals hoger vermeld, blijft het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

#### **ARTIKEL 44: Vertaling stukken**

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.



## **SECTIE VI - HERSTELLINGEN EN WERKEN**

### **ARTIKEL 45: Indeling**

De herstellingen en werken aan de gemene delen, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, behalve ingeval er door huidig reglement anders over beslist wordt.

Deze herstellingen en werken worden ingedeeld in drie categorieën

- dringende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet dringende herstellingen;
- niet noodzakelijke werken en herstellingen.

### **ARTIKEL 46: Dringende herstellingen**

De syndicus en in uitzonderlijke noodtoestand elke mede-eigenaar hebben alle macht om de dringende herstellingen zoals werken aan waterleidingen, gasleidingen, lekken in de dakdichting, enzovoort, te moeten uitvoeren, zonder de toelating van de mede-eigenaars te moeten vragen.

Wanneer een eigenaar verwaarloost noodzakelijke werken aan zijn eigendom te laten uitvoeren of door zijn nalatigheid schade of enig nadeel berokkent aan de andere privatieve delen, aan de gemeenschappelijke delen of aan het uitzicht van het gebouw, dan heeft de syndicus alle bevoegdheid ambtshalve te doen overgaan tot de dringende herstellingen/maatregelen in de privatieve kavel van de in gebreke gebleven eigenaar, en dit op zijn kosten.

### **ARTIKEL 47: Noodzakelijke maar niet dringende herstellingen**

Deze herstellingen worden beslist door de syndicus tot aan een bedrag vast te stellen door de algemene vergadering.

Alle herstellingen boven dit bedrag zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk bijzondere algemene vergadering op dewelke bij gewone meerderheid zal beslist worden aan welke aannemer of ondernemer dit werk zal worden toevertrouwd op basis van minstens drie schriftelijke bestekken bevattend omschrijving, prijs, kwaliteit en waarborg.

De syndicus kan hiertoe, omwille van de eventuele belangrijkheid der uit te voeren werken, op kosten van de mede-eigenaars beroep doen op gespecialiseerde vakmensen met het oog op het samenstellen van deze bestekken.

### **ARTIKEL 48: Niet noodzakelijke herstellingen of werken die een verfraaiing of een verbetering van het gebouw tot doel hebben**

Deze werken vallen onder de bevoegdheid van de algemene vergadering.

Tot de uitvoering van deze werken wordt slechts beslist bij een meerderheid van ten minste drie/vierde van de stemmen van het gebouw.

In dit geval zal de prijs van deze bijkomende werken moeten gedragen worden door alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen van elk in de gemene delen van het gebouw, behoudens toepassing van artikel 18.

#### **ARTIKEL 49: Wijze van uitvoering**

De mede-eigenaars zullen toegang moeten verstrekken tot hun privaatieve delen, voor alle herstellingen of onderhoud aan gemene delen.

Indien de mede-eigenaars of bewoners hun privaatieve delen voor langere tijd verlaten zullen zij verplicht zijn een sleutel in bewaring te geven aan een volmacht drager die de Gemeente waar het complex gelegen is, bewoont, en waarvan de naam en het adres aan de syndicus zal bekend gemaakt worden, op dat men op het ogenblik, indien dit nodig mocht zijn, toegang zou hebben tot zijn appartement.

De eigenaar of eventuele volmacht drager zal op het eerste verzoek van de syndicus toegang verschaffen tot het privaatief.

### **SECTIE VII - VERZEKERINGEN**

#### **ARTIKEL 50: Eerste polis**

De eerste brandverzekering pols zal door de verschijners voor rekening van de mede-eigendom aangeaan worden, zowel voor de privaatieve delen, als voor de gemene delen van het gebouw, bij een vennootschap van eerste rang en voor een maximum hernieuwbare duur van één jaar.

De algemene vergadering beslist over de aanpassingen aan de polis die zich opdringen.

De syndicus voert dienaangaande de genomen beslissingen uit en ondertekent geldig alle bijkomende en wijzigende polissen.

#### **ARTIKEL 51: Polis**

Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een exemplaar van deze polissen.

#### **ARTIKEL 52: Bijkomende premie**

Indien een bijkomende premie verschuldigd is op aanvraag van één van de mede-eigenaars ten persoonlijk voordeel, zal deze alleen de verschuldigde bijkomende premie betalen.

#### **ARTIKEL 53: Schade**

Ingeval van schade zullen de vergoedingen, toegekend ingevolge de polis, door de syndicus geïnd worden.

Er zal noodzakelijkerwijze rekening worden gehouden met de rechten van de bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers, wiens tussenkomst zal gevraagd worden, overeenkomstig de wet.

#### **ARTIKEL 54: Gebruik van de vergoedingen**

Het gebruik van de vergoedingen is als volgt geregeld:

a) indien de schade gedeeltelijk is:

De syndicus zal de ontvangen vergoedingen gebruiken voor herstellingen van de getroffen plaatsen.

Indien de vergoeding onvoldoende is om te voorzien in het herstel van de getroffen plaatsen, zal het nadelig saldo door de syndicus gevorderd worden, ten laste van alle mede-eigenaars ieder overeenkomstig zijn aantal aandelen in de gemene delen van het gebouw, zelfs indien het gaat over herstelling van privaatieve delen. Dit laatste voor wat betreft de privaatieve delen, behoudens de schade die berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars.

De wettelijke vrijstelling (franchise) op alle schadegevallen valt ten laste van de vereniging der mede-eigenaars, en dit in dezelfde verhouding als de bijdrage in de premies, behoudens wanneer de schade berokkend werd door bewezen nalatigheid van één der mede-eigenaars. Dan wordt de franchise ten laste gelegd van de nalatige mede-eigenaar.

Indien de vergoeding groter is dan de kosten van de herstelling, zal het overschot aan alle mede-eigenaars toekomen ieder in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen van het gebouw.

b) indien de schade volledig is :

zal de vergoeding moeten aangewend worden voor de wederoprichting van het gebouw, tenzij de algemene vergadering van de mede-eigenaars er anders over beslist met een meerderheid van drie/vierden van het totaal van de stemmen.

Indien de vergoeding ontoereikend is om te voldoen aan de kosten van wederopbouw, zal het nadelig saldo ten laste zijn van alle mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn respectievelijke aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Deze opleg zal eisbaar zijn binnen de drie maanden die volgen op de algemene vergadering die deze sommen heeft vastgesteld; de intresten aan de wettelijke rentevoet zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling lopen, indien de betaling niet geschiedt binnen gezegde termijn.

Nochtans ingeval de algemene vergadering der wederopbouw van het gebouw zou beslissen, zullen de mede-eigenaars, die geen deel hebben genomen aan de stemming of indien die tegen de wederopbouw hebben gestemd, gehouden zijn indien andere mede-eigenaars erom verzoeken, binnen de maand van de beslissing van de algemene vergadering, al

hun rechten in het gebouw aan deze af te staan mits toekenning aan de onteigenden van hun volledig deel in gezegde vergoeding.

De prijs van de afstand van de aandelen in de verwoeste zaak zal bij gebrek aan akkoord tussen de partijen bepaald worden door twee deskundigen aangeduid door de Voorzitter van de Burgerlijke Rechtbank van de ligging van het gebouw ten verzoeken van de meeste gereede partij en met het vermogen voor de deskundigen een derde deskundige bij te vragen. Ingeval van onenigheid over de keuze van deze derde deskundige, zal hij op dezelfde manier aangesteld worden.

De prijs van de afstand der aandelen in de verwoeste zaak zal contant betaald worden.

Wanneer het gebouw niet wederopgebouwd wordt, zal de gedwongen onverdeelde een einde nemen en zullen de gemene delen in éénzelfde, openbare zitting, verkocht of geveild worden.

De vergoeding voortkomende van de verzekering, evenals de opbrengst van de eventuele veiling, zullen vervolgens onder de eigenaars verdeeld worden, in verhouding met hun respectievelijke aandelen in de gemene delen.

Ingeval van gedeeltelijke of volledige vernietiging ingevolge een andere oorzaak dan brand, zullen de hiervoor vermelde regels eveneens van toepassing zijn.

Zelfs indien geen enkele vergoeding getrokken wordt, kan de algemene vergadering, met unanimitieit van de stemmen, tot wederopbouw van het gebouw besluiten.

#### **ARTIKEL 55: Afwijkingen**

Indien door de mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aangebracht worden, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren.

De mede-eigenaars, die, in tegenstelling met de mening van de meerderheid het bedrag van de verzekering ontoereikend zouden vinden, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde er zelf al de lasten en premies van te betalen.

In deze twee gevallen zullen de belanghebbenden alleen het recht hebben het surplus van de vergoeding te trekken. Zij zullen er in volle eigendom en in volle vrijheid over beschikken.

#### **ARTIKEL 56: Huisraad - huur - verhaal van de burens**

Elke eigenaar of bewoner moet persoonlijk, op eigen kosten, een voldoende verzekering afsluiten om zijn huisraad, de huurrisico's en het verhaal van geburen te dekken tegen brand, en andere bijhorende risico's.

#### **ARTIKEL 57: Verzekering - burgerlijke verantwoordelijkheid**

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privaatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt bij één en dezelfde verzekeringsmaatschappij en zal de meest uitgebreide risico's dekken, zoals :

a. het risico van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, natuurrampen, stormschade, glasbraak, ongevallen veroorzaakt door gebruik van elektriciteit.

b. de aansprakelijkheid wegens arbeidsongevallen van personen die door de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars gelast zijn met onderhoud van gemeenschappelijke delen.

c. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van de vereniging van mede-eigenaars, namelijk omwille van fout of gebreken van het gebouw.

d. de burgerrechtelijke aansprakelijkheid wegens de exploitatie van het gebouw, namelijk de schade die veroorzaakt wordt aan derden of eigenaars van een kavel ten gevolge van daden van personen die het gebouw onderhouden.

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 eerste verzekeringen worden afgesloten door de verkoper voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies vanaf de voorlopige oplevering. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen (mits betaling van de eventuele administratieve kosten).

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

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende 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, doch bij dezelfde maatschappij als de collectieve polis gebouw-inboedel.

#### **ARTIKEL 58: Overgangsbepalingen**

De verkoper zal tussenkomen in de algemene kosten, welke ook, voor wat betreft de niet in gebruik genomen en niet verkochte privatieven, voor een forfaitair bedrag per maand van vijf euro per appartement, als kostendekking voor de sporadische bezoeken aan de niet-verkochte privatieven (al dan niet vergezeld door de kandidaat-kopers), met uitzondering van zijn aandeel in de verzekering dat hij volledig zal betalen. Als ingebruikname wordt niet voorzien het inrichten van een kavel als modelappartement.

## **SECTIE VIII - OVERLEG MET DE BUURTBEWONERS**

### **ARTIKEL 59**

Van zodra de studentenresidentie in gebruik genomen is, zal een vertegenwoordiging van de buurtbewoners vier keer per jaar uitgenodigd worden voor overleg omtrent de werking van de studentenresidentie. Bij dit overleg zullen tekens de syndicus, de conciërge, een studentenvertegenwoordiging en 4 vertegenwoordigers van de buurt (2 van de Joseph Wautersstraat en 2 van 't Speelhof) betrokken worden. Deze vertegenwoordiging van de buurt zal tevens uitgenodigd worden op de jaarlijkse algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus, zal verantwoordelijk zijn voor de naleving van de besluiten die op het hoger vermeld overleg zullen genomen worden.

### **SYNDICUS**

Tot eerste syndicus van de vereniging van mede-eigenaars wordt benoemd: Euro-Immo, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 234, ingeschreven in het rechtspersonenregister Veurne onder ondernemingsnummer 0419.605.271, met BTW-nummer BE 419.605.271.

Haar mandaat neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Het mandaat is bezoldigd.

De syndicus is hetzij een mede-eigenaar, hetzij een persoon onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. Zijn bezoldiging wordt bepaald door het tarief van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (B.I.V.).

### **ALLERLEI**

#### **A. Betwistingen**

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidig statuut van Kotville en het medegaande algemeen

reglement van mede-eigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met de meerderheid der stemmen zoals voorzien in art 577-6 § 8 van het Burgerlijk Wetboek.

B. Mededeling

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de verschijners zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post of per fax (met bevestiging per brief) gebeuren.

C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering van mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de verschijners.

D. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden zullen de verschijners alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

De kopers geven volmacht aan de verschijners om de eerste contracten van de nutsvoorzieningen voor de privatieven te onderschrijven.

E. Algemene kosten

a. De onkosten van de gemeenschap zullen gedragen worden door de mede-eigenaars vanaf de voorlopige oplevering van desbetreffende privatieven. De kosten van de betaling van de verwarming vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel. Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

b. De door de verkoper afgesloten verzekeringen en onderhoudscontracten zullen automatisch worden overgenomen door de syndicus.

F. Ambtshalve inschrijving

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door een ambtshalve inschrijving.

De verschijners behouden zich het recht voor, overeenkomstig artikel 36 van de hypotheekwet, om te allen tijde op kosten van de kopers een conventionele inschrijving te nemen tot zekerheid van de betaling van de totale verkoopprijs of van de saldo verkoopprijs met aanhorigheden.

De kosten van de inschrijvingen en latere doorhaling zijn in ieder geval lastens de koper.

Teneinde de afwerking en betaling der bouwwerken vlot te laten verlopen zullen de kopers hun eigendom niet mogen vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige

betaling, zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de verschijners.

De kopers mogen het gekochte goed in hypotheek tot waarborg van een lening of een kredietopening geven, op voorwaarde dat aan de kredietgever opdracht gegeven wordt de sommen voortkomende van het krediet of van de lening rechtstreeks aan de verschijners over te maken, tot beloop van de aankoopprijs en de verhogingen.

De geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.

De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.

Niet eerbiediging van bovenstaande bepalingen machtigt de verschijners de koopvernietiging te vragen.

#### G. Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, doen de verschijners en de daarop volgende kopers keuze van woonplaats ter studie van de ondergetekende notaris, doch de partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats of maatschappelijke zetel in acht te nemen.

#### H. Bevoegde rechtbanken

De verschijners verklaren dat voor alle geschillen betreffende de uitvoering en interpretatie van deze akte of haar aangehechte stukken alleen de rechtbanken van Brugge zullen bevoegd zijn.

### **BODEMDECREET**

1. De grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

2. In het licht van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, gewijzigd bij decreet van 21 december 2007 en bij decreet van 3 december 2008, heeft de ondergetekende notaris Bruno Van Damme aan OVAM het vereiste bodemattest gevraagd.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 27 augustus 2014, luidt letterlijk als volgt:

#### **"1. Kadastrale gegevens**

*datum toestand op: 27.08.2014*

*afdeling: 31030 BRUGGE 24 AFD/ST-MICHIELD 1 AFD*

*straat + nr.: Joseph Wautersstraat 61*

*sectie: A*

*nummer: 0193/00C000*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

#### **2. Inhoud van het bodemattest**



De Ovam beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens"

3. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de promotor-bouwheer, de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover de voorgaande verklaring door de grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, zal de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen en zal de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

De instrumenterende notaris bevestigt, conform artikel 117 van het voormelde decreet, dat de bepalingen van Titel III, hoofdstuk VIII van het voormelde decreet werden toegepast.

#### **RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW**

A. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

##### 1° Stedenbouwkundige vergunningen

dat voor het onroerend goed de volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

- op 10 augustus 1985 voor het bouwen van een hotel, onder dossiernummer 31005\_2009\_634;

- op 18 april 1986 voor het verbouwen van een hotel, onder dossiernummer 31005\_2007\_25982;

- op 16 januari 1987 voor het uitbreiden van een bestaand hotel, onder dossiernummer 31005\_2007\_26612;

- op 6 april 2007 voor het renoveren van een hotel, onder dossiernummer 31005\_2006\_4310;

- op 8 mei 2014 voor het slopen van een hotel en het bouwen van een studententehuis met 125 kamers, een

conciërgewoning en een ondergrondse fietsenberging, onder dossiernummer 31005\_2013\_2001.

2° Inlichtingen van de gemeente

dat volgens het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Brugge op 23 september 2014:

- voorschreven goed volgens het gewestplan "Brugge-Oostkust", goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 april 1977, gelegen is in een woongebied;

- het goed gelegen is binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge", goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011;

- het goed niet begrepen is in een niet-vervallen verkaveling;

- het goed gelegen is binnen een woningbouwgebied.

3° Geen dagvaarding

dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43.

4° Voorkooprecht

dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° Verkaveling

dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

6° As-builtattest

dat het krachtens artikel 4.2.12, paragraaf 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden

B. De notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

**POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De verschijners erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en inzonderheid over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier.

De verschijners zullen het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen ten gepaste tijde overhandigen aan de syndicus die het ter beschikking zal houden; aan elk van de kopers zal een exemplaar van het

postinterventiedossier met betrekking tot de private delen bezorgd worden na de voorlopige oplevering.

#### **VERKLARING PRO FISCO**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 93 ter paragraaf 1 van het wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde, heb ik, notaris Van Damme, aan de verschijnster lezing gegeven van de artikelen 62, paragraaf 2 en 73 van dat wetboek en heb ik aan de verschijners gevraagd of zij belastingplichtig zijn voor genoemd wetboek, hetzij als beroepspersoon of als toevallig onderworpen (ook na het beëindigen van de beroepsactiviteit) of als erfgenaam van een overleden belastingplichtige wiens activiteit hij ter vereffening voortzet, hetzij als deel uitmakend van een feitelijke of tijdelijke vennootschap of vereniging die uit hoofde van haar werkzaamheden belastingplichtig is.

Hierop antwoordt de verschijner sub 1, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 2D, dat zij onderworpen is aan voormelde belasting onder nummer BE0503.863.728.

#### **VOLMACHT**

De verschijners, desgevallend vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers, die elk afzonderlijk kunnen handelen en met mogelijkheid van indeplaatsstelling:

- elk van de verschijners;
- JOMAR, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 8620 Nieuwpoort, Albert I laan 234, ingeschreven in de rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0874.083.232, met BTW-nummer BE 0874.083.232;
- DE VIER HEREN, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9770 Kruishoutem, Wedekensdriesstraat 5, ingeschreven in de rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0873.441.052, met BTW-nummer BE 0873.441.052;
- de heer Dhondt Stefaan, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dockaertstraat 22;
- mevrouw Swennen Brigitte, wonende te 8210 Zedelgem (Loppem), Begonialaan 72 ;
- mevrouw Beeuwaert Véronique, wonende te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 106;
- mevrouw Pylyser Annelies, wonende te 8434 Middelkerke (Westende), Irislaan 2;
- mevrouw Vanloo Natacha, wonende te 8434 Middelkerke (Westende), Helmlaan 4;
- mevrouw Vermeulen Maren, wonende te 8600 Diksmuide, Esenweg 36;

- mevrouw Maes Ingeborg, wonende te 8620 Nieuwpoort,  
Roel D'Haesestraat 2/0104,

aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam:

\* alle wijzigende en aanvullende basisakten te ondertekenen

\* te verkopen, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privatieven in Kotville.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de persoon of de personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erf-dienstbaarheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgeefster te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze, en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder inde-plaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook na of zonder opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsoverdracht en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en andere, waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en in de plaatsstellingen toe te staan met of zonder waarborg.

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

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen af te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

#### **ONTSLAG VAN INSCHRIJVING**

De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift van deze akte.

#### **IDENTITEIT**

a) De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de ondergetekende n, op zicht van authentieke bewijsstukken door de wet vereist:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

- voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap of de statutaire zetel, alsook het ondernemingsnummer indien deze vennootschap, vereniging of rechtspersoon ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

#### **VERTALING**

Elke vertaling van de basisakte in het Frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van de verschijners en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

#### **SLOTVERKLARINGEN**

##### **1. Notariële zorgplicht**

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van 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 partijen hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen 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.

## **2. Bekwaamheid**

De partijen verklaren dat zij tot op heden niet in falingsprocedures zijn betrokken, noch een gerechtelijk akkoord hebben aangevraagd, noch een verzoekschrift hebben ingediend tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

## **WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN**

De instrumenterende notaris bevestigt bij deze de som van vijftig euro (50,00 EUR) ontvangen te hebben ten titel van recht op geschriften, waarvan kwijting, welk recht voor voormeld bedrag wordt betaald op aangifte van notaris Bruno Van Damme te Nieuwpoort.

## **WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden te Nieuwpoort, op de in de aanhef van de akte vermelde datum.

Na de integrale voorlezing en toelichting van deze akte, hebben de partijen, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, ondertekend met mij, notaris.

(getekend) VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.

Geregistreerd 78 bladen, geen verzendingen, op het Registratiekantoor Brugge op 26 februari 2015, register 5, boek 000, blad 000, vak 3701. Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00). De Ontvanger.

Overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 19 februari 2015, onder formaliteitsnummer 61-T-19/02/2015-02368.

Kosten: 2.769,24 €.

De hypotheekbewaarder: K. Neckebrouck.