

original

S T A T U T E N V A N H E T G E B O U W
Residentie "TER LEIEKADE"
te 9000 Gent
hoek van de Godshuizenlaan en de Henleykaai

TEN JARE NEGENTIENHONDERD ACHT EN NEGENTIG
OP VIER DECEMBER

Voor Ons, Meester **KATHLEEN VAN DEN EYNDE**,
notaris te Roeselare (standplaats Rumbeke).

IS VERSCHENEN :

De naamloze vennootschap "**DELOCONSTRUCT**",
waarvan de zetel gevestigd is te 8791 Waregem/Beveren-
Leie, Kortrijkseweg 311.

Welke vennootschap is ingeschreven in het
handelsregister te Kortrijk onder het nummer 116.075 en
geïmmatriculeerd voor de Belasting over de Toegevoegde
Waarde onder het nummer 434.164.377.

Welke vennootschap werd opgericht bij akte
verleden voor notaris Luc Sagon, te Izegem, op negen en
twintig april negentienhonderd acht en tachtig.

Waarvan de statuten werden bekendgemaakt in
de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van één en twin-
tig mei negentienhonderd acht en tachtig onder het num-
mer 880521-367.

Waarvan de statuten meermaals gewijzigd wer-
den en voor het laatst bij akte verleden voor notaris
Yannick Sabbe, te Izegem, op vijf juni negentienhonderd
zes en negentig; bekendgemaakt in de Bijlage tot het
Belgisch Staatsblad van zeven en twintig juni daarna
onder het nummer 960627-481.

Welke vennootschap alhier vertegenwoordigd
wordt door mevrouw Lieve Marie Aimée DELODDER, bestuur-
der van vennootschappen, wonende te 8791 Waregem/Beve-
ren-Leie, Kortrijkseweg 311.

Alhier handelend in haar hoedanigheid van
gedelegeerd-bestuurder van voormelde vennootschap.

Bevestigd in haar hoedanigheid van bestuurder
door de algemene vergadering gehouden op vijf en twin-
tig juni negentienhonderd vier en negentig (bekendge-
maakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van
zeven en twintig juli daarna onder nummer 940727-451)
en opnieuw aangesteld in haar hoedanigheid van gedele-
geerd-bestuurder door de raad van bestuur gehouden op
zelfde datum en samen met de herbenoeming tot bestuur-
der bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch
Staatsblad, zoals voormeld.

Bevoegd om voormelde vennootschap, afzonder-
lijk handelend, rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te
verbinden overeenkomstig artikel 16 der statuten.

Eerste blad



Hierna ook aangeduid als de "BOUWHEER".

TITEL I - VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

I. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

De bouwheer, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart ons, ondergetekende notaris, hetgeen volgt:

1/ HET GEBOUW

De bouwheer is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD GENT - hoek van de Godshuizenlaan en de Henleykaai:

Een perceel grond (de oude bouwwerken intussen reeds gesloopt zijnde), ten kadaster bekend of het geweest onder Gent, zestiende afdeling, sectie K, nummers:

- 962/02L, met een oppervlakte van één are veertig centiaren (01a 40ca);
- 962/02P, met een oppervlakte van twee aren dertig centiaren (02a 30ca);
- 962/02R, met een oppervlakte van één are twintig centiaren (01a 20ca).

Samen één geheel vormend met een totale oppervlakte van vier aren negentig centiaren (04a 90ca).

Palend of bepaald hebbend: Noord: de Henleykaai; Oost: de vennootschap YANKO, te Gent, voor het vruchtgebruik en de echtgenoten Philippe Van Ryssel-De Jaeger Véronique, te Knesselare, voor de naakte eigendom; Zuid: Mauritius Van Laere-Dever, te Gent en West: de Godshuizenlaan.

De bouwheer, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart het inzicht te hebben om op voorschreven perceel grond het hierna beschreven appartementsgebouw op te richten. Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

2/ DERTIGJARIGE OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de bouwheer als volgt:

- deels ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte jegens de gewone commanditaire vennootschap "de Buck & Cie", te Gent, blijkens akte verleden voor notaris Gui-do Sabbe, destijds te Izegem, op dertien december negentienhonderd negentig; overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zeven januari negentienhonderd één en negentig, boek 3785, nummer 1.

Oorspronkelijk, sedert meer dan dertig jaar geleden behoorde voorschreven onroerend goed in volle eigendom toe aan juffrouw Bernadette Andrée Ocket, zonder beroep en ongehuwd, te Gent.

Juffrouw Bernadette Ocket, voornoemd, verkocht voorschreven onroerend goed aan de voormelde gewone commanditaire vennootschap "de Buck & Cie", blij-

kens akte verleden voor notaris Bernard Cruyt, te Gent, op drie en twintig december negentienhonderd vijf en tachtig; overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zes januari negentienhonderd zes en tachtig, boek 2689, nummer 5.

- en voor het overige ingevolge aankoop jegens de heer Walter Alphonse Dejaeger, bediende, en zijn echtgenote mevrouw Magda Raymonda Verbeke, gepensioneerd, samen te Gent, blijkens akte verleden voor notaris Guido Sabbe, voornoemd, op één en dertig januari negentienhonderd één en negentig; overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op achttien februari daarna, boek 3742, nummer 13.

De voornoemde echtgenoten Walter Dejaeger-Verbeke Magda waren er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar geleden, ingevolge aankoop jegens eerwaarde zuster Madeleine Dutry, kloosterzuster, te Ans, blij-kens akte verleden voor notaris Leon Dupont, destijds te Gent, op vier en twintig maart negentienhonderd vijf en vijftig; overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op zes april daarna, boek 1134, nummer 13.

3/ BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

Ondergetekende notaris verklaart en doet opmerken dat het opstellen van de statuten van een gebouw als bedoeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek moet aanzien worden als een "overdracht van gronden" zoals bedoeld in artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet en verklaart aldus dat de bouwheer een overdrager is in de zin van dit decreet.

Vóór het verlijden dezer werden aldus de des-betreffende bodemattesten aangevraagd bij de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, in het kort OVAM. De inhoud van deze bodemattesten, afgeleverd door OVAM op tien juli negentienhonderd acht en negentig, luidt als volgt: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking:

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

De bouwheer, vertegenwoordigd zoals voormeld, bevestigt verder uitdrukkelijk dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige basisakte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, noch een acti-

viteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 2 van zelfde Bodemsaneringsdecreet. De bouwheer verklaart verder met betrekking tot voorschreven percelen grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige eigenaars of die aanleiding zou geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen.

II. BOUWPROMOTIE

De bouwheer is een appartementsgebouw aan het oprichten. De privatieven van dit gebouw zullen het voorwerp uitmaken van een privaat eigendomsrecht en de zaken of delen dienstig voor de verschillende eigendommen zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de verschillende privatieven volgens het hierna bepaalde aandeel.

Elk dezer privatieve delen zal de exclusieve eigendom zijn van de eigenaar, daarbij telkens begrepen als onafscheidbaar accessorium een fractie in de gemene delen, waaronder de grond.

De bouwheer heeft het inzicht elk der hierna beschreven privatieven met telkens daaraan gekoppeld een onverdeeld deel in de gemene delen, waaronder de grond, afzonderlijk te verkopen.

De verkoop geschiedt naargelang de mogelijkheid, hetzij vóór de aanvang der bouwwerken, hetzij tijdens de duur van de bouwwerken, hetzij na de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaat, ofwel volledig afgevoerd ofwel in ruwbouw - winddicht, zoals telkens in de verkoopsovereenkomsten en de authentieke akten zal gepreciseerd worden. In deze afwerking echter niet begrepen zijnde: noch het schilderen der privatieve bouwwerken, noch het behangen ervan.

III. DE STATUTEN

De bouwheer, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die samen de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld, overeenkomstig artikel 577-4 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

Deze statuten, regelend ondermeer al wat betreft de verdeling van de eigendom, de bewaring, het onderhoud, het beheer, de bestemming en de gebeurlijke

wederopbouw van het onroerend goed, gelden als wet voor alle eigenaars, zo tegenwoordige als die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten even welke titel onverdeelbaar verbonden.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendoms- of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtsvoorgangers voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze statuten en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn, de verplichting met zich meebrengen alle voorschriften terzake stipt na te leven.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen, zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet-geschreven moeten gehouden worden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten is geregeld, wordt door de bouwheer uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen" en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder. Daarnaast wordt een reglement van inwendige orde opgemaakt dat zal gelden tussen partijen en hun rechtsopvolgers. Dit reglement regelt het genot van de eigendom en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap. Dit reglement van inwendige orde behoort niet tot het zakelijk statuut en kan diensvolgens gewijzigd worden volgens de voorwaarden die het zelf aangeeft. Deze wijzigingen dienen niet overgeschreven te worden.

IV. RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

De bouwheer, vertegenwoordigd zoals voormeld, verzoekt ons, ondergetekende notaris, te akteren dat het haar wil is reeds vanaf heden het appartementsgebouw in oprichting te stellen onder het bijzonder regime van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, en de gedwongen onverdeeldheid.

Overeenkomstig de bepalingen van 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 residentie TER LEIEKADE". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben

dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

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

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

Voor wat de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars betreft, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikelen 577-12 en 577-13 van het Burgerlijk Wetboek).

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

V. BIJLAGEN

Vervolgens heeft de bouwheer ons, ondergetekende notaris, de hierna volgende documenten overgemaakt, om als bijvoegsel aan deze akte gehecht te blijven, en dit in toepassing van de wet van negen en twintig maart negentienhonderd twee en zestig, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw, zoals gewijzigd bij wet van twee en twintig december negentienhonderd zeventig, en in toepassing van de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig, zoals gewijzigd bij wet van drie mei negentienhonderd drie en negentig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen:

1/ De bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op zeven november negentienhonderd zes en negentig. Er wordt alhier verwezen naar de voorwaarden opgenomen in voormelde bouwvergunning.

2/ Het aan de hiervoor voormelde bouwvergunning gehechte advies van de Brandweerdienst, te Gent, de dato zeventien juni negentienhonderd zes en negentig. Er wordt alhier verwezen naar de richtlijnen van de brandweer.

3/ zes, door het stadsbestuur van Gent, op zeven november negentienhonderd zes en negentig, goed-gekeurde bouwplannen, opgemaakt door de commanditaire vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "G+D Architectenvennootschap", met zetel te 9000 Gent, Jozef Plateastraat 49, namelijk:

- plan één (1), gekend onder nummer "PLAN 1", inhoudende: "situatieplan - bestaande toestand - ligging";
- plan twee (2), gekend onder nummer "PLAN 2", inhoudende: "parking - gelijkvloers - riolering";
- plan drie (3), gekend onder nummer "PLAN 3", inhoudende: "typeverdieping 1-3: studio's - vierde verdieping: studio's";
- plan vier (4), gekend onder nummer "PLAN 4", inhoudende: "vijfde verdieping: appartementen - gevel Henleykaai";
- plan vijf (5), gekend onder nummer "PLAN 5", inhoudende: "gevel Godshuizenlaan";
- plan zes (6), gekend onder nummer "PLAN 6", inhoudende: "doorsnede A-A - doorsnede B-B".

Deze plannen vormen samen met onderhavige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden het één in functie van het andere. In geval van tegenstrijdigheid tussen de goedgekeurde plannen en de hier-na vermelde uitvoerings- en/of werkplannen, dient voorrang te worden gegeven aan deze laatste.

4/ Particulier lastenkohier.

5/ Reglement van inwendige orde.

VI. WIJZIGING VAN DE PLANNEN

1/ ALGEMEEN

Voormelde zes bouwplannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen. Zij hebben enkel een informatief karakter; zij gelden enkel als inlichting, zolang het gebouw niet is afgewerkt.

Dit betekent dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, op voorwaarde dat deze wijzigingen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw of aan de rechten van de mede-eigenaars.

Deze wijzigingen mogen de inhoud, noch de nuttige oppervlakte van de verkochte privatieven verminderen, noch schaden aan de stijl, de harmonie of de standing van het gebouw. Ze mogen in het algemeen slechts van geringe omvang zijn en slechts betrekking hebben op technische kwesties, behoudens betreffende hetgeen ook nog uitdrukkelijk voorbehouden is aangaande de grondige inwendige wijziging van nog niet verkochte privatieven.

De plannen kunnen door de bouwheer of zijn rechtsopvolger(s) gewijzigd worden om de volgende rede-

nen:

- a) indien zulks gevorderd zou worden door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor de nutsvoorzieningen;
- b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect tot nut van de gemeenschappelijke diensten of omwille van de bouwkunst;
- c) indien de bouwheer dit nodig of nuttig acht, en dit volgens zijn persoonlijke opvattingen, waarover hij vrij kan oordelen, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

De bouwheer zal aldus het recht hebben de binnenindeling van het gebouw, zowel voor wat betreft de gemeenschappelijke delen als voor wat betreft de privatieve delen, te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere privatieven één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer privatieven. Zo ook zal de bouwheer gemeenschappelijke delen mogen inlijven in een privaatief deel of omgekeerd, en herstellen in de oorspronkelijke toestand en dit alles mits de volgende beperkingen:

- de fractie in de gemeenschappelijke delen aanbedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel.
- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven.

Iedere splitsing of samenvoeging moet vastge-steld worden bij notariële akte. Zoals hierna uiteengezet onder punt "VII. VOLMACHT", zal iedere koper van een privaatief er zich toe verbinden om, indien nodig en zonder enige vergoeding, zijn handtekening te plaatsen onder alle wijzigende en/of aanvullende basisakten en dit bij eerste verzoek van de bouwheer.

De bouwheer behoudt zich alhier dadelijk en uitdrukkelijk het recht voor om de huidige residentiële bestemming van de privatieven gelegen op de eerste verdieping alsnog te wijzigen, in die zin dat één of meerdere, op de eerste verdieping gelegen privatieven, samen of afzonderlijk, kan/kunnen omgevormd worden tot een handels- en/of kantoorruimte.

Alle eventuele wijzigingen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering der mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten betaald worden door diegene die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. Diegene die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere particulieren of aan derden. Hij verbindt er zich toe te zullen instaan voor het herstel der beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De bouwheer verbindt er zich toe de constructies op te richten in overeenstemming met de hiervoor vermelde bouwvergunning, alsmede met eventuele wijzigende bouwvergunning(en), en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en met de beknopte beschrijving(en). De bouwheer heeft evenwel het recht om voorziene materialen te vervangen door andere, op voorwaarde dat de kwaliteit van deze laatste minstens evenwaardig is aan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging(en).

2/ UITVOERINGSPLANNEN

En dadelijk heeft de bouwheer ons, ondergetekende notaris, de hierna volgende acht uitvoeringsplannen overhandigd, die elk afzonderlijk de datum dragen van tien september negentienhonderd acht en negentig en die wijzigingen bevatten aan de goedgekeurde bouwplannen:

- plan één (1), gekend onder nummer "PLAN 1/8", inhoudende: "liggings-, omgevings- en inplantingsplan";
- plan twee (2), gekend onder nummer "PLAN 2/8", inhoudende: "fundering + riolering - gelijkvloers";
- plan drie (3), gekend onder nummer "PLAN 3/8", inhoudende: "1° verdieping - 2° verdieping";
- plan vier (4), gekend onder nummer "PLAN 4/8", inhoudende: "3° verdieping - 4° verdieping";
- plan vijf (5), gekend onder nummer "PLAN 5/8", inhoudende: "5° verdieping - dakenplan + technieken";
- plan zes (6), gekend onder nummer "PLAN 6/8", inhoudende: "doorsnede A-A".
- plan zeven (7), gekend onder nummer "PLAN 7/8", inhoudende: "doorsneden B-B en C-C".
- plan acht (8), gekend onder nummer "PLAN 8/8", inhoudende: "gevels".

VII. VOLMACHT

De kopers van particuliere kavels geven, door het enkel feit van het ondertekenen van hun aankoopakte en zonder hiervoor enige vergoeding te ontvangen, aan de bouwheer een bijzondere volmacht om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen en/of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassin-

gen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aan-gebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld.

Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementenrecht opgelegd. Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve ka-vel op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wij-ziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeen-schappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverde-ling van de aandelen van de mede-eigendom.

Door middel van deze volmacht zal niet mogen geraakt worden aan de op dat ogenblik reeds verkochte privaatieven, tenzij mits afzonderlijk akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Wijzigingen mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de mede-eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieven instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

VIII. VOORBEHOUD - GEMEENMAKING

1/ VOORBEHOUD

De bouwheer behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in of op de opgerichte of nog op te richten gebouwen, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief in deze beschreven.

In casu behoudt de bouwheer zich alhier uitdrukkelijk het recht voor om aan de op de vijfde verdieping gelegen privaatieven het exclusief genotsrecht van een solarium op het erboven gelegen dak toe te kennen.

Deze exclusieve genotsrechten kunnen door de algemene vergadering slechts met eenparigheid van stemmen gewijzigd worden.

2/ GEMEENMAKING

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het zakelijk recht van gemeenheid voor, aangaande de scheidingsmuren, afsluitingsmuren en zijgevels die op te richten zijn op de grenzen die de afscheiding vormen tussen het gemeenschappelijk gedeelte en de aanpalende onroerende goederen.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de bouwheer mogelijk te maken in zijn uitsluitend voordeel de prijs of de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de bebouwers van de aanpalende gronden, die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren.

Alleen de bouwheer heeft recht op de vergoeding wegens mandelig maken van deze muren of zijgevels, en op de prijs van verkoop of onteigening van grond, zo het geval zich voordoet. De bouwheer alleen zal overgaan tot opmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren of stroken grond. Hij alleen is gerechtigd de vergoeding(en) ervan te ontvangen en er geldig kwijting over te verlenen, zonder enige medewerking van de vereniging der mede-eigenaars van het appartementsgebouw.

Huidig voorbehoud heeft echter niet als gevolg dat de bouwheer verantwoordelijk zal zijn of moet tussenkomen in de kosten van onderhoud, bewaring, herstelling, bescherming of wederopbouw van gezegde muren of gevels of aanleg van stroken grond.

Indien om welkdanige reden ook, de tussenkomst van de vereniging der mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor enige vergoeding wordt gevraagd en op straf van schadevergoeding bij weigering.

TITEL II - DE STATUTEN

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW

AFDELING 1.- Beschrijving van het onroerend

goed.

1 - Beschrijving van het perceel grond.

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond, zoals hierna omschreven:

STAD GENT - hoek van de Godshuizenlaan en de Henleykaai:

Een perceel grond (de oude bouwwerken intussen reeds gesloopt zijnde), ten kadaster bekend of het geweest onder Gent, zestiende afdeling, sectie K, nummers:

- 962/02L, met een oppervlakte van één are veertig centiaren (01a 40ca);
- 962/02P, met een oppervlakte van twee aren dertig centiaren (02a 30ca);
- 962/02R, met een oppervlakte van één are twintig centiaren (01a 20ca).

Samen één geheel vormend met een totale oppervlakte van vier aren negentig centiaren (04a 90ca).

2 - Oppervlakte en begrenzing van de eigen- dom.

De kadastrale gegevens zijn hierboven opgegeven. De oppervlakte van de grond is niet gewaarborgd, het verschil in meer of in min tussen de werkelijke oppervlakte en deze hiervoor aangegeven is voordelig of nadelig voor de mede-eigenaars, al overtrof dit verschil meer dan één/twintigste deel.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

3 - Algemene beschrijving van het gebouw.

In algemene zin kan het gebouw ingedeeld worden in: het gelijkvloers, de eerste verdieping, de tweede verdieping, de derde verdieping, de vierde verdieping en de vijfde verdieping.

- het gelijkvloers omvat:

- * elf parkeerplaatsen, genummerd van "P-1" (P-één) tot en met "P-11" (P-elf), bereikbaar via een in- en uitrit gelegen aan de straat genaamd Godshuizenlaan;

- * een fietsenberging, gelegen rechts achteraan gezien vanuit de Godshuizenlaan, naast de parkeerplaats aangeduid met het nummer "P-6" (P-zes) en bereikbaar via een in- en uitrit gelegen aan de straat genaamd Godshuizenlaan;

- * één handelsruimte, aangeduid als "handelsruimte" en gelegen op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan;

- * één enkele garage, genummerd "G-12" (G-twaalf), gelegen aan de straat genaamd Henleykaai, links van gemeenschappelijke inkom;

- * één dubbele garage, genummerd "G-13-14" (G-der-tien-veertien), gelegen aan de straat genaamd Henleykaai, links van de enkele garage aangeduid met het nummer "G-12" (G-twaalf).

- de eerste verdieping omvat:

- * drie studio's, genummerd "STUDIO 1.1", "STUDIO 1.2" en "STUDIO 1.3";

- * vijf appartementen, genummerd "APPARTEMENT 1.1", "APPARTEMENT 1.2", "APPARTEMENT 1.3", "APPARTEMENT 1.4" en "APPARTEMENT 1.5".

- de tweede verdieping omvat:

- * drie studio's, genummerd "STUDIO 2.1", "STUDIO 2.2" en "STUDIO 2.3";

- * vijf appartementen, genummerd "APPARTEMENT 2.1", "APPARTEMENT 2.2", "APPARTEMENT 2.3", "APPARTEMENT 2.4" en "APPARTEMENT 2.5";

- de derde verdieping omvat:

- * vijf appartementen, genummerd "APPARTEMENT 3.1", "APPARTEMENT 3.2", "APPARTEMENT 3.3", "APPARTEMENT 3.4" en "APPARTEMENT 3.5".

- de vierde verdieping omvat:

- * vijf appartementen, genummerd "APPARTEMENT 4.1", "APPARTEMENT 4.2", "APPARTEMENT 4.3", "APPARTEMENT 4.4" en "APPARTEMENT 4.5";

- de vijfde verdieping omvat:

- * vier appartementen, genummerd "APPARTEMENT 5.1", "APPARTEMENT 5.2", "APPARTEMENT 5.3" en "APPARTEMENT 5.4".

4 - Algemene beschrijving der gemeenschappelijke delen.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

In algemene zin zijn als gemene delen te beschouwen, de grond bebouwd en niet bebouwd, ondermeer alle delen en elementen aangeduid als gemeenschappelijk in de basisakte en in het bijzonder de lokalen, gedeelten en elementen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik of voor gemeenschappelijke benutting door de mede-eigenaars.

AFDELING 2.- Beschrijving der privatieven.

1 - Omschrijving van het begrip privaatief.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief genoemd.

2 - Opsomming privatieven - gedetailleerde indeling van het complex.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privatieven.

a. het gelijkvloers (plan 2/8)

Het gelijkvloers omvat de volgende privatieven: elf parkeerplaatsen, één handelsruimte, één enkele garage en één dubbele garage.

* De elf parkeerplaatsen, die bereikbaar zijn via de in- en uitrit gelegen aan de straat genaamd Godshuizenlaan, worden telkens aangeduid met de hoofdletter P met daarnaast het cijfer 1 (één) tot en met het cijfer 11 (elf). Het privaatief van elk dezer parkeerplaatsen, genummerd "P-1" (P-één) tot en met "P-11" (P-elf), omvat telkens de op de grond afgebakende parkeerruimte.

* De handelsruimte, op voormeld plan aangeduid als "HANDELSRUIMTE", is gelegen op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan en omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom: de inkomdeur en de handelsruimte met een afgescheiden eet- en kookruimte verbonden met een water-closet.

* De enkele garage, aangeduid met het nummer "G-12" (G-twaalf), is gelegen aan de straat genaamd Henleykaai, links van gemeenschappelijke inkom, en omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke garageruimte met toegangspoort.

* De dubbele garage, aangeduid met het nummer "G-13-14" (G-dertien-veertien), is gelegen aan de straat genaamd Henleykaai, links van de enkele garage aangeduid met het nummer "G-12" (G-twaalf), en omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke, dubbele (achter elkaar gelegen) garageruimte met toegangspoort.

b. de eerste verdieping (plan 3/8)

De eerste verdieping omvat drie studio's, aangeduid als "STUDIO 1.1", "STUDIO 1.2" en "STUDIO

1.3", alsmede vijf appartementen, aangeduid als "APPARTEMENT 1.1", "APPARTEMENT 1.2", "APPARTEMENT 1.3", "APPARTEMENT 1.4" en "APPARTEMENT 1.5".

* De studio aangeduid als "**STUDIO 1.1**", is de studio gelegen tussen de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 1.1" en "APPARTEMENT 1.5", deels boven de garage aangeduid als "G-12" en deels boven de gemeenschappelijke inkom, gezien vanop de straat genaamd Henleykaai, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, badkamer met stortbad, lavabo en water-closet, en de woon- en leefruimte met kitchenette.

* De studio aangeduid als "**STUDIO 1.2**", is de studio gelegen aan de achterkant van voorschreven gebouw, tussen de traphall en de studio aangeduid als "STUDIO 1.3", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, woon- en leefruimte met kitchenette en verbonden met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw, en een badkamer met stortbad, lavabo en water-closet.

* De studio aangeduid als "**STUDIO 1.3**", is de studio gelegen aan de achterkant van voorschreven gebouw, tussen de studio aangeduid als "STUDIO 1.2" en het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 1.2.", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, woon- en leefruimte met kitchenette en verbonden met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw, en een badkamer met stortbad, lavabo en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 1.1**" is gelegen aan de linkerkant van voorschreven gebouw, boven de dubbele garage aangeduid met het nummer "G-13-14", gezien vanop de straat genaamd Henleykaai, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, living verbonden met een terras uitgevend op de straat genaamd Henleykaai, keuken geïntegreerd in de living, nachthall, badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, en één slaapkamer verbonden met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 1.2**" is gelegen aan de rechterkant van voorschreven gebouw, gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, inkom met ruimte voor vestiaire, living, keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, alsmede met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 1.3**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, tussen de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 1.2" en "APPARTEMENT 1.4", gezien vanop de straat genaamd

Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, living verbonden met een terras uitgevend op de straat genaamd Godshuizenlaan, keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lava-bo en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 1.4**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, tussen de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 1.3" en "APPARTEMENT 1.5", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, living verbonden met een terras uitgevend op de straat genaamd Godshuizenlaan (welk terras doorloopt langsheen de hierna vermelde slaapkamer), keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 1.5**" is gelegen op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, boven de op het gelijkvloers gelegen handelsruimte, en bestaat uit: inkomdeur, inkom met ruimte voor vestiaire, living verbonden met een terras uitgevend op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, alsmede met een terras uitgevend op de straat genaamd Godshuizenlaan.

c. de tweede verdieping (plan 3/8)

De tweede verdieping omvat drie studio's, aangeduid als "**STUDIO 2.1**", "**STUDIO 2.2**" en "**STUDIO 2.3**", alsmede vijf appartementen, aangeduid als "**APPARTEMENT 2.1**", "**APPARTEMENT 2.2**", "**APPARTEMENT 2.3**", "**APPARTEMENT 2.4**" en "**APPARTEMENT 2.5**".

* De studio aangeduid als "**STUDIO 2.1**", is de studio gelegen tussen de appartementen aangeduid als "**APPARTEMENT 2.1**" en "**APPARTEMENT 2.5**", boven de studio aangeduid als "**STUDIO 1.1**", gezien vanop de straat genaamd Henleykaai, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, badkamer met stortbad, lavabo en water-closet, en de woon- en leefruimte met kitchenette.

* De studio aangeduid als "**STUDIO 2.2**", is de studio gelegen aan de achterkant van voorschreven gebouw, tussen de traphall en de studio aangeduid als "**STUDIO 2.3**", boven de studio aangeduid als "**STUDIO 1.2**", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit : inkomdeur, woon- en leefruimte met kitchenette en verbonden met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw, en een badkamer met stortbad, lavabo en water-closet.

* De studio aangeduid als "**STUDIO 2.3**", is de studio gelegen aan de achterkant van voorschreven gebouw, tussen de studio aangeduid als "**STUDIO 2.2**" en het ap-

partement aangeduid als "APPARTEMENT 2.2.", boven de studio aangeduid als "STUDIO 1.3", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, woon- en leefruimte met kitchenette en verbonden met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw, en een badkamer met stortbad, lavabo en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 2.1**" is gelegen aan de linkerkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 1.1", gezien vanop de straat genaamd Henleykaai, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, living verbonden met een terras uitgevend op de straat genaamd Henleykaai, keuken geïntegreerd in de living, nacht-hall, badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, en één slaapkamer verbonden met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 2.2**" is gelegen aan de rechterkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 1.2", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, inkom met ruimte voor vestiaire, living, keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, alsmede met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 2.3**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 1.3", tussen de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 2.2" en "APPARTEMENT 2.4", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit : inkomdeur, living verbonden met een terras uitgevend op de straat genaamd Godshuizenlaan, keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, la-vabo en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 2.4**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 1.4", tussen de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 2.3" en "APPARTEMENT 2.5", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, living verbonden met een terras uitgevend op de straat genaamd Godshuizenlaan (welk terras doorloopt langsheen de hierna vermelde slaapkamer), keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 2.5**" is gelegen op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, boven het appartement aangeduid als

"APPARTEMENT 1.5", en bestaat uit: inkomdeur, inkom met ruimte voor vestiaire, living verbonden met een terras uitgevend op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, alsmede met een terras uitgevend op de straat genaamd Godshuizenlaan.

d. de derde verdieping (plan 4/8)

De derde verdieping omvat vijf appartementen, aangeduid als "APPARTEMENT 3.1", "APPARTEMENT 3.2", "APPARTEMENT 3.3", "APPARTEMENT 3.4" en "APPARTEMENT 3.5".

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 3.1**" is gelegen aan de linkerkant van voorschreven gebouw, deels boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 2.1" en deels boven de studio aangeduid als "STUDIO 2.2.", gezien vanop de straat genaamd Henleykaai, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, living met terras uit-gevend op de straat genaamd Henleykaai, keuken geïntegreerd in de living, nachthall, badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, berging, en twee slaapkamers, elk met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 3.2**" is gelegen aan de rechterkant van voorschreven gebouw, deels boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 2.2" en deels boven de studio aangeduid als "STUDIO 2.3.", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, water-closet met lavabo, badkamer met ligbad en lavabo, living, keuken geïntegreerd in de living en verbonden met een berging, en twee slaapkamers, elk verbonden met een terras uit-gevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 3.3**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 2.3", tussen de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 3.2" en "APPARTEMENT 3.4", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, living verbonden met een terras uitgevend op de straat genaamd Godshuizenlaan, keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 3.4**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 2.4", tussen de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 3.3" en "APPARTEMENT 3.5", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit : inkomdeur, living verbonden met een terras uitgevend op de straat genaamd

Godshuizenlaan (welk terras doorloopt langsheen de hierna vermelde slaapkamer), keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 3.5**" is gelegen op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, deels boven het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 2.5**" en deels boven de studio aangeduid als "**STUDIO 2.1**", en bestaat uit: inkomdeur, inkom met ruimte voor vestiaire, nachthall, water-clo-set met lavabo, badkamer met ligbad en lavabo, slaapkamer met zicht op de straat genaamd Henleykaai, living verbonden met een terras uitgevend op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, keuken geïntegreerd in de living en een tweede slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, alsmede met een terras uitgevend op de straat genaamd Godshuizenlaan.

e. de vierde verdieping (plan 4/8)

De vierde verdieping omvat vijf appartementen, aangeduid als "**APPARTEMENT 4.1**", "**APPARTEMENT 4.2**", "**APPARTEMENT 4.3**", "**APPARTEMENT 4.4**" en "**APPARTEMENT 4.5**".

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 4.1**" is gelegen aan de linkerkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 3.1**", gezien vanop de straat genaamd Henleykaai, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, living met terras uitgevend op de straat genaamd Henleykaai, keuken geïntegreerd in de living, nachthall, badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, berging, en twee slaapkamers, elk met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 4.2**" is gelegen aan de rechterkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 3.2**", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, water-closet met lavabo, badkamer met ligbad en lavabo, living, keuken geïntegreerd in de living en verbonden met een berging, en twee slaapkamers, waarvan de, gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, meest rechts gelegen slaapkamer verbonden is met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 4.3**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 3.3**", tussen de appartementen aangeduid als "**APPARTEMENT 4.2**" en "**APPARTEMENT 4.4**", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, living, keuken geïntegreerd in de living en één slaap-

kamer ver-

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

bonden met een badkamer met ligbad, lavabo en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 4.4**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 3.4", tussen de appartementen aangeduid als "APPARTEMENT 4.3" en "APPARTEMENT 4.5", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, living, keuken geïntegreerd in de living en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad en water-closet.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 4.5**" is gelegen op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 3.5", en bestaat uit: inkomdeur, inkom met ruimte voor vestiaire, nachthall, water-closet met lavabo, badkamer met ligbad en lavabo, slaapkamer met zicht op de straat genaamd Henleykaai, living verbonden met een terras uitgevend op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, keuken geïntegreerd in de living en een tweede slaapkamer verbonden met een tweede badkamer met ligbad, lavabo en water-closet.

f. de vijfde verdieping (plan 5/8)

De vijfde verdieping omvat vier appartementen, aangeduid als "**APPARTEMENT 5.1**", "**APPARTEMENT 5.2**", "**APPARTEMENT 5.3**", "**APPARTEMENT 5.4**".

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 5.1**" is gelegen aan de linkerkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 4.1", gezien vanop de straat genaamd Henleykaai, en bestaat uit : inkomdeur, inkom, living met terras uitgevend op de straat genaamd Henleykaai, keuken geïntegreerd in de living, nachthall, badkamer met ligbad, lavabo en water-closet, berging, en twee slaapkamers.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 5.2**" is gelegen aan de rechterkant van voorschreven gebouw, boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 4.2", gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, inkom, water-closet met lavabo, badkamer met ligbad en lavabo, living, keuken geïntegreerd in de living en verbonden met een berging, en twee slaapkamers, waarvan de, gezien vanop de straat genaamd Godshuizenlaan, meest rechts gelegen slaapkamer verbonden is met een terras uitgevend op de achterzijde van het gebouw.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 5.3**" is gelegen aan de voorkant van voorschreven gebouw, deels boven het appartement aangeduid als "APPARTEMENT 4.3" en deels boven het appartement

aangeduid als "APPARTEMENT 4.4", tussen de appartementen aangeduid als "APPARTMENT 5.2" en "APPARTEMENT 5.4", gezien vanop de

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

straat genaamd Godshuizenlaan, en bestaat uit: inkomdeur, inkom met ruimte voor vestiaire, water-closet met lavabo, living, keuken geïntegreerd in de living en verbonden met een berging, en één slaapkamer verbonden met een badkamer met ligbad en lavabo, alsmede met een berging.

* Het appartement, aangeduid als "**APPARTEMENT 5.4**" is gelegen op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, deels boven het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 4.4**" en deels boven het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 4.5**" en bestaat uit: inkomdeur, inkom, water-closet met lavabo, badkamer met ligbad en lavabo, living verbonden met een terras uitgevend op de hoek van de straten genaamd Henleykaai en Godshuizenlaan, keuken geïntegreerd in de living, en twee slaapkamers, waarvan de slaapkamer gelegen aan de kant van de straat genaamd Godshuizenlaan verbonden is met een berging alsmede met een tweede badkamer met ligbad en lavabo.

4 - Onderdelen van de privatieven.

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

*** Binnen het privaatief:**

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam en het glaswerk;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren binnen de privatieven;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een privaatief voor het deel ervan dat zich binnen het privaatief bevindt.

*** Buiten het privaatief:**

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeuren der privatieven;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall.

AFDELING 3.- Beschrijving der gemeenschappelijke delen.

1 - Omschrijving van het begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden, zoals eerder

vermeld, aan ieder van de privatieven aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden privatieven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de privatieven waarvan ze onafscheidbaar zijn.

2 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

a. het gelijkvloers (plan 2/8)

Dit zijn zonder dat deze opsomming beperkend

weze:

- de toegangspoort tot de op het gelijkvloers gelegen parkeerplaatsen en fietsenberging, gelegen aan de straat genaamd Godshuizenlaan;
- de manoeuvreerruimte voor de op het gelijkvloers gelegen parkeerplaatsen;
- de fietsenberging gelegen aan de rechterachterkant van het gebouw, gezien vanop de Godshuizenlaan;
- de deur, toegang biedend vanuit voormelde manoeuvreerruimte tot de hierna vermelde doorgang;
- de doorgang met opslagruimte voor het vuilnis, gelegen tussen de parkeerplaatsen genummerd "P-10" en "P-11" en leidend naar de deur toegang biedend tot het hierna vermelde sas;
- een sas, toegang biedend tot het technisch lokaal met de elektriciteitstellers enerzijds en tot de traphall met trappen leidend naar de eerste verdieping anderzijds;
- de deur toegang biedend vanuit de traphall naar de hierna vermelde tweede sas;
- een tweede sas, toegang biedend tot: 1) voormelde traphall met trappen; 2) de lift met liftkoker; 3) het technisch lokaal met de gas- en watermeters, en 4) de hierna vermelde gemeenschappelijk inkomhall;
- de gemeenschappelijke inkomhall - gelegen tussen de garage aangeduid als "G-12" en de handelsruimte gezien vanop de straat genaamd Henleykaai - voorzien van bellen, brievenbussen en parlofoons en door een elektrische deur verbonden met het hiervoor vermelde sas;
- de ruimten en kokers voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

b. de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping (plannen 3/8, 4/8 en 5/8)

- de hall met gang, toegang biedend tot de op elk dezer verdieping gelegen privatieven;
- de traphall met trappen;
- de lift met liftkoker;
- de ruimten en kokers voor verluchting, afvoer, aan-

voer en leidingen.

c. het dak (plan 5/8)

- de traphall met traphall, leidend naar de lager gelegen verdiepingen;
- de machinekamer;
- het dak met zijn bekleding;
- de ruimten en kokers voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen.

3 - Gemeenschappelijke zaken

a - Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de volledige grondoppervlakte;
- de grondvesten, steun- en scheidingsmuren, het betonnen geraamte, de gewelven;
- het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de gevels en hun bekleding;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen en hun balustraden;
- voormelde fietsenberging;
- voormelde opslagruimte voor het vuilnis;
- de inkomhall, de hallen en gangen;
- de liftinstallatie met liftkoker, de trapzalen met trappen;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schach- ten over de hele hoogte ervan;
- de nutsleidingen voor water, elektriciteit, telefoon, distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, het-zij ter uitsluitend gebruik van een privaatief, voor de onderdelen ervan die zich buiten de privaatieven, die zij bedienen, bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallaties dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle privaatieven van het gebouw.

b - Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van de-

ze gemeenschappelijke zaken. De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder punt 3.2 van afdeling 3 van het hierna vermelde "REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM".

- Bijzonder gebruiksrecht: de inkomhall van het gebouw, gelegen aan de straat genaamd Henleykaai, dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de op de verdiepingen gelegen privatieven. Het op het gelijkvloers gelegen handelspand aldus uitdrukkelijk uitgesloten zijnde.

AFDELING 4 - Wijziging aan de beschrijving en de bouwplannen - uitvoering der werken - bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden

1 - Wijziging aan de beschrijving van het ge- bouwencomplex

Voormelde beschrijving en plannen waarop deze beschrijving steunt, zijn niet definitief. De samenstelling en de configuratie van de privatieven en de gemeenschappelijke delen zijn evenmin definitief.

Zij kunnen gewijzigd worden, zelfs gedurende de bouw, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de maatschappijen verantwoordelijk voor het aanbrengen van de nuts-voorzieningen of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst of dat de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de opvattingen van de bouwheer die dienaangaande volledig vrij kan oordelen.

Voorgaande regeling is ook van toepassing, zelfs wanneer daaruit wijzigingen voorkomen aan de gemene delen of aan de privatieve delen.

2 - Wijzigingen aan de inwendige samenstelling

Het is de bouwheer steeds toegelaten:

a) de binnenschikkingen van de privatieven te wijzigen.

b) twee of meer privatieven op dezelfde verdieping tot één enkele eigendom te verenigen.

c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief.

In ieder dezer gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhangend van het gewijzigd privaatief zal vermeerderd of verminderd worden in gemeen overleg en rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

d) na de wijzigingen hierboven toegelaten uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plannen of tot gelijk

welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

Alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst en met de zorg zo weinig mogelijk de rust van de andere bewoners te storen.

3 - Ingenottreding

Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voortijdige betrekking te vermijden ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief vóór de voorlopige oplevering van hun privaatief.

Het is de koper verboden zelf werken aan zijn privaatief uit te voeren of te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering en de algehele betaling van de koopsom.

4 - Bijzondere voorwaarden - erfdienstbaarheden

In afwachting van de volledige afwerking van het gebouw kunnen voorlopige door- en toegangswegen voorzien worden die evenwel een loutere feitelijkheid uitmaken en alsdusdanig geen zakelijke rechten creëren.

In het algemeen worden volgende principes vooropgesteld en aanvaard. De bouwheer kan of zal in de loop van de bouwwerken van het gebouw een geheel van feitelijkheden vestigen in het voor- of nadeel van de verschillende delen van het gebouw, die een erfdienstbaarheid zouden uitmaken, indien het erf aan meerdere eigenaars zou toebehoren. Aangezien deze akte de juridische splitsing van het eigendomsrecht voorziet, zullen deze erfdienstbaarheden juridisch geschapen worden vanaf het ogenblik van de verkoop van een privaatief in het gebouw aan een derde en hun oorsprong vinden in de overeenkomst tussen partijen of de bestemming van de huisvader in toepassing van de artikelen 592 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Alle geschillen van welke aard ook, die in dit begrip van erfdienstbaarheid en meer in het bijzonder het behoud en de uitvoeringsmodaliteiten ervan, hun oorsprong zouden vinden, zullen verplichtend en souverain beslecht worden door de bevoegde rechtbank.

AFDELING 5 - Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

1 - Onderverdeling van de gemeenschappelijke delen

Het geheel der gemene delen wordt onderverdeeld in TIENDUIZEND/TIENDUIZENDSTEN (10.000/10.000 sten).

De aanbedeling hierna zal nooit mogen gewijzigd worden welk waardeverschil er ook moge ontstaan

tussen de verscheidene privatieven tengevolge van de aangebrachte veranderingen of ombouwingen, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering genomen met algemeenschap van stemmen.

De onderverdeling geschiedt rekening houdend met de nuttige oppervlakte en de geraamde waarde die gehecht wordt aan elk der private elementen.

2 - Aanbedeling der fracties

Aan elk der hieronder opgegeven privatieven wordt in voorschreven perceel grond de volgende fractie toegekend om samen met de onverdeelde delen in de bouw-werken één onafscheidbaar geheel te vormen met de private delen van elk dezer bouwwerken:

a) voor de op het gelijkvloers gelegen parkeerplaatsen:

Aan elk der elf, op het gelijkvloers gelegen parkeerplaatsen, genummerd van "P-1" (P-één) tot en met "P-11" (P-elf), worden toegekend: TWINTIG / TIENDUIZENDSTEN 20/10.000sten

Hetzij samen: TWEEHONDERD TWINTIG/TIENDUIZENDSTEN 220/10.000sten

b) voor de op het gelijkvloers gelegen handelsruimte:

Aan de op het gelijkvloers gelegen handelsruimte, aangeduid als "**HANDELSRUIMTE**", worden toegekend: DRIEHONDERD VIJF EN DERTIG/TIENDUIZENDSTEN 335/10.000sten

c) voor de op het gelijkvloers gelegen enkele garage:

Aan de op het gelijkvloers gelegen enkele garage, aangeduid met het nummer "**G-12**" (G-twaalf), worden toegekend: DERTIG/TIENDUIZENDSTEN 30/10.000sten

d) voor de op het gelijkvloers gelegen dubbele garage:

Aan de op het gelijkvloers gelegen dubbele garage, aangeduid met het nummer "**G-13-14**" (G-dertien-veertien), worden toegekend: VEERTIG/TIENDUIZENDSTEN 40/10.000sten

e) voor de studio's:

- aan de studio aangeduid als "**STUDIO 1.1**", gelegen op de eerste verdieping, worden toegekend: HONDERD VIJF EN TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN 185/10.000sten
- aan de studio aangeduid als "**STUDIO 1.2**", gelegen op de eerste verdieping, worden toegekend: HONDERD VIJF EN TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN 185/10.000sten
- aan de studio aangeduid als "**STUDIO 1.3**", gelegen op de eerste verdieping, worden toegekend: HONDERD VIJF EN TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN 185/10.000sten
- aan de studio aangeduid als "**STUDIO 2.1**", gelegen op de tweede verdieping, worden toegekend: HONDERD VIJF EN

TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN 185/10.000sten
 - aan de studio aangeduid als "**STUDIO 2.2**", gelegen op
 de tweede verdieping, worden toegekend: HONDERD VIJF
 EN TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN 185/10.000sten
 - aan de studio aangeduid als "**STUDIO 2.3**", gelegen op
 de tweede verdieping, worden toegekend: HONDERD VIJF
 EN TACHTIG/TIENDUIZENDSTEN 185/10.000sten
 Hetzij samen DUIZEND HONDERD EN TIEN/TIEN-
 DUIZENDSTEN 1.110/10.000sten

f) voor de appartementen:

- aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 1.1**",
 gelegen op de eerste verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 1.2**",
 gelegen op de eerste verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 1.3**",
 gelegen op de eerste verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 1.4**",
 gelegen op de eerste verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 1.5**",
 gelegen op de eerste verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 2.1**",
 gelegen op de tweede verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 2.2**",
 gelegen op de tweede verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 2.3**",
 gelegen op de tweede verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 2.4**",
 gelegen op de tweede verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 2.5**",
 gelegen op de tweede verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 3.1**",
 gelegen op de derde verdieping, worden toegekend:
 VIERHONDERD EN TIEN/TIENDUIZENDSTEN 410/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 3.2**",
 gelegen op de derde verdieping, worden toegekend:
 VIERHONDERD EN TIEN/TIENDUIZENDSTEN 410/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 3.3**",
 gelegen op de derde verdieping, worden toegekend:
 DRIEHONDERD EN VIJF/TIENDUIZENDSTEN 305/10.000sten
 - aan het appartement aangeduid als "**APPARTEMENT 3.4**",

zakelijke rechten die alle privatieve bezwaren, in wiens handen ze ook mogen overgaan en zullen aan derden tegenstelbaar zijn door de overschrijving ervan op het bevoegde kantoor der hypotheeken.

Dit reglement zal kunnen gewijzigd worden onder de voorwaarden die het bepaalt. Het zal mogen aangevuld worden door bijkomende voorwaarden die specifiek zijn voor de verschillende privatieven of delen die het gebouw samenstellen of zelfs door algemene voorwaarden die betrekking hebben op het gehele gebouw. Eenparigheid van alle mede-eigenaars zal slechts noodzakelijk zijn wanneer het gaat over wijzigingen in de verdeling van de aandelen in mede-eigendom van de gemene delen tussen de verschillende privatieven.

Daarnaast wordt alhier aangehecht:

- reglement van inwendige orde
- particulier lastenkohier

AFDELING 1 - Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

1 - Algemene interpretatieregel.

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

2 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun privatief af te staan aan anderen dan eigenaars van een privatief van het gebouw.

Twee of meer privatieven of een privatief en een gedeelte van een ander privatief, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

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

3 - Uitzicht der privatieven.

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

3.2 - Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

3.3 - Berichten ter aankondiging van verhuur of verkoop, die moeten beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald, mogen aangebracht worden aan de binnenkant van de ramen.

3.4 - Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen.

3.5 - Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel naast de inkomdeuren van de privatieven als aan de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover. De kosten van deze naamplaatjes zijn ten laste van de eigenaars der respectievelijke privatieven.

3.6 - Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van al dan niet mechanisch bediende glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte der vensters moeten bestrijken.

Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen op voorwaarde dat er reeds al dan niet mechanisch bediende glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

3.7 - De op het gelijkvloers gelegen "HANDELSRUIMTE" mag bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep.

De eigenaar van dit privaatief mag aan de binnenzijde van zijn privaatief, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Buitenreclame aan het desbetreffend privaatief is slechts toegelaten voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kan storen, voor zover er geen kabels zichtbaar zijn aan de gevels en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften. Alle lasten, kosten en taksen zijn ten laste van de eigenaar van het desbetreffende privaatief.

4 - Voorschriften over het gebruik.

4.1 - De voorschreven studio's en appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor is slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit

geen burenhinder ontstaat.

De op het gelijkvloers gelegen "HANDELSRUIMTE" kan eveneens bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of dienstverleningsbedrijven in het algemeen. Wanneer het echter gaat over handelsactiviteiten mag in het algemeen niets ingericht worden dat hinderlijk is voor de bedoelde rustige bewoning van het gebouw, hetzij door geur en/of geluid. In ieder geval zijn niet toegelaten: frituren, horecazaken en café's. Deze opsomming is niet beperkend.

4.2 - De privatieven die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de privatieven.

4.3 - De eigenaars moeten bij het gebruik van hun privaatief en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun privatieven geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektrische-leidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

4.4 - Op de parkeerplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten gestapeld.

5 - Bewoning - terminologie.

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

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

6 - Verhuring.

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

6.2 - Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 4 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

6.3 - Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatief vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

6.4 - Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

6.5 - De eigenaars van privaatieven waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning wordt verleend, zien erop toe dat deze bewoners behoorlijk verzekerd zijn tegen brandgevaar. De syndicus kan te allen tijde de bewijsstukken daarvan opvragen.

6.6 - Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privaatieve kavels eerbiedigen.

6.7 - Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

7 - Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement, moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun privaatief verlenen, mits voorafgaande afspraak.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat

de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

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

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

1 - Algemene interpretatieregel.

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

De eigenaars mogen aan gemeenschappelijke zaken geen wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

2 - Toepassing van deze regel.

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

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

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

2.2 - Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw en mits de kosten ten zijnen laste zijn.

3 - Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden afgesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten

te sluiten waarbij met het oog op technische diensten

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

De bouwheer behoudt deze bevoegdheid tot aan de eerste vergadering waarbij de eerste syndicus wordt aangesteld, die deze contracten overneemt.

4 - Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

5 - Onderhouds- en herstellingswerken.

5.1 - De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de algemene vergadering vastgesteld.

5.2 - Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

6 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

6.1 - Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de noodzakelijke en dringende werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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

6.3 - Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van deze werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten deze werken uit te voeren, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

7 - Schade aan de mede-eigenaars veroorzaakt.

7.1 - Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

7.2 - De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

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

1 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of van de vereniging der mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen; - belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

2 - Bijdrage in deze lasten.

2.1 - In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen voor elk van de privatieve kavels, zoals hierna nader bepaald.

2.2 - Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

3 - Verdeling van de lasten.

3.1 - Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De bouwheer draagt niet bij in de algemene kosten voor de nog niet verkochte privatieven tot op de dag dat deze voor het eerst verhuurd worden.

3.2 - Bijzondere verdeelsleutels

"promoten-
leding" //

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

De onderlinge verdeling der lasten betreffende het onderhoud, de reiniging en de herstelling van gemeenschappelijke inkomen, gangen, trappen, trapzalen, lift en liftschacht met toebehoren, zal uitsluitend geschieden onder de eigenaars van privatieven op de verdiepingen; het op het gelijkvloers gelegen handelspand hierbij aldus uitdrukkelijk uitgezonderd zijnde.

4 - Werk- en reservekapitaal.

4.1 - Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitbatingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privaatief door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde Belasting over de Toegevoegde Waarde.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van de mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte privatieven worden de kosten door de bouwheer te betalen tot de helft herleid.

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

4.2 - Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke

uitgaven.

De algemene vergadering legt de inbreng per aandeel vast bij de eerste algemene vergadering om de omvang van het reservekapitaal te bepalen.

De inning ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte privatieven wordt geen reserve-inbreng gestort.

5 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een privaatief in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een privaatief het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan dit privaatief verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus, die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen.

6 - Overdracht van een privaatief

6.1 - Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatief, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat der volgende kosten: - de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande en verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel via het reservekapitaal worden besteed;

- het bedrag dat overeenstemt met het aan het over te dragen privaatief verbonden aandeel in het reservekapitaal.

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

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

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

6.2 - Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een privaatief is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

6.3 - Reserverekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan het privaatief 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.

7 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

7.2 - De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar te dagvaarden tot betaling van

de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met intresten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

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

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

8 - Brandverzekering

8.1 - De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruck, natuurrampen, water, glasbreuk, en schade door diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

8.2 - De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die er-van afvallen of eruit vallen.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privaatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen; instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval; gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

8.3 - Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen.

8.4 - De eerste brandpolis wordt namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatief volmacht aan de bouwheer om deze polis mede namens hem af te sluiten. Daarna wordt de polis verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

9 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

9.1 - De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

9.2 - Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet-verkochte privatieven worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

9.3 - Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging, niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet-heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4 - De algemene vergadering.

1 - Omschrijving.

Een algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een privaatief, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen. Hetzelfde geldt indien het eigendomsrecht van een privaatief gesplitst is in vruchtgebruik en blote eigendom.

2 - Bevoegdheid.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden in verband met het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de aan de syndicus te geven kwijting, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

3 - Delegatie van bevoegdheden.

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van bestuur en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

4 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

4.1 - De algemene vergadering komt minstens éénmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel privaatieven zijn verkocht, dat daaraan minstens één/vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw is overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

4.2 - De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

4.3 - De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

5 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

5.1 - De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

5.2 - De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus.

5.3 - Onverminderd artikel 577-8, paragraaf 4, 1° lid van het Burgerlijk Wetboek, kan de algemene vergadering bovendien bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.

De bijeenroepingen geschieden per aangetekende brief, ter post neergelegd minstens acht dagen op voorhand. Elke bijeenroeping zal de dagorde behelzen, vastgesteld door diegene die oproept en zal tevens plaats, dag en uur van de samenkomst bepalen.

De mede-eigenaar, die door ziekte of om een andere reden belet is gevolg te geven aan de oproeping, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber naar zijn keuze. De syndicus kan evenwel niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangeduid.

6 - Stemrecht.

6.1 - De vergaderingen worden voorgezeten door een voorzitter, aangesteld door de mede-eigenaars.

6.2 - Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. Niemand kan evenwel 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.

6.3 - Om geldig te beraadslagen bij de eerste bijeenroeping, moet op de vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moeten zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Indien dit dubbel quorum niet werd 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, behoudens wanneer de te nemen beslissingen slechts kunnen genomen worden met unanimiteit van alle mede-eigenaars.

6.4 - De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars (vijftig procent plus één), tenzij wanneer de wet of de statuten een gekwalificeerde meerderheid of de éénparigheid vereisen.

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

6.6 - De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen over:

- iedere wijziging van de statuten die betrekking heeft op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten.
- het al of niet (doen) uitvoeren van werken aan gemeenschappelijke gedeelten, althans voor zover die werken buiten de bevoegdheidssfeer van de syndicus vallen;
- de oprichting en samenstelling van de (facultatieve) raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

6.7 - De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen over :

- iedere andere wijziging van de statuten met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel hiervan;
- de heropbouw of herstelling in geval van gedeeltelijke vernietiging van het gebouw;
- een verkrijging van nieuwe onroerende goederen, bestemd om ook gemeenschappelijk te worden;
- alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

6.8 - Unanimiteit van alle mede-eigenaars is steeds vereist indien de algemene vergadering een wijziging wil doorvoeren aan de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, of indien zij een beslissing moet nemen over de volledige heropbouw van het onroerend goed, alsook indien zij beslist de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden.

Laatstvermelde beslissing moet steeds bij authentieke akte worden vastgelegd.

7 - De syndicus.

De bouwheer beslist zichzelf aan te stellen tot eerste syndicus van het gebouw. Dit mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, zoals

voorgeschreven door artikel 577-8 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus hoeft geen mede-eigenaar te zijn. Zijn mandaat kan vergoed worden ingevolge beslissing van de algemene vergadering die tevens het bedrag van de vergoeding bepaalt.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar. 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 ertoe gehouden onmiddellijk na zijn aanstelling of benoeming hieraan de wettelijk voorgeschreven publiciteit te geven (aanplakking binnen de acht dagen van een uittreksel uit de beslissing tot benoeming of aanstelling aan de ingang van het gebouw.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De syndicus heeft onder meer tot taak:

- het bijeenroepen van de algemene vergadering, minstens éénmaal per jaar alsook telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen door de algemene vergadering;
- het akteren van de beslissingen van de algemene vergadering in het daartoe bestemde register dat zich steeds op de zetel van de vereniging moet bevinden;
- het (laten) uitvoeren van de beslissingen, genomen door de algemene vergadering;
- het bewaren van de archieven en meer algemeen van al-le documenten en stukken betreffende de eigendom;
- het verrichten van alle ontvangsten en uitgaven;
- het treffen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer met betrekking tot het gebouw;
- het beheer van het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars;
- het vertegenwoordigen van de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- het antwoorden op het informatieverzoek van de notaris die gelast werd met het verlijden van een akte houdende eigendomsoverdracht van een privaatief in het gebouw;
- het ter kennis brengen aan de niet-stemgerechtigde bewoners van het gebouw van de datum van de algemene vergaderingen en van alle wijzigingen die de algemene vergadering heeft gebracht aan het reglement van orde,

alsook van alle beslissingen die hen aangaan;
- het opmaken van de afrekening van de uittredende mede-eigenaar bij eigendomsoverdracht van een privaatief.

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

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

HOOFDSTUK III. - REGLEMENT VAN INWENDIGE

ORDE Indien beslist wordt een reglement van orde op te stellen, dan kan dat reglement bij onderhandse akte worden opgemaakt, overeenkomstig artikel 577-4 paragraaf 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Indien het reglement van orde bij onderhandse akte opgemaakt wordt, dan wordt de tegenwerpelijheid tegenover derden bekomen door een dubbele publiciteit: 1) binnen de maand na de opstelling ervan, wordt het reglement van orde op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd op initiatief van de syndicus of wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan. Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging van het reglement van orde besluit, werkt de syndicus zonder verwijl het reglement van orde bij. Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten worden geraadpleegd.

2) de tweede publiciteitsvorm bestaat erin dat de verlenner van een zakelijk of persoonlijk recht verplicht is met betrekking tot het reglement van orde, en diens wijzigingen, aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, dit alles mede te delen op het tijdstip van de verlening van het recht. Bij ontstentenis hiervan dient de kennisgeving gedaan te worden op initiatief van de syndicus bij ter post aange- tekende brief. De verlenner van het zakelijk of persoonlijk recht is echter aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het desbetreffend recht voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Ten aanzien van het reglement van orde dat tot stand komt na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, berust het initiatief bij de syndicus die de kennisgeving moet doen bij ter post aangetekende brief. Die kennisgeving dient echter niet gedaan te worden aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Er wordt opgemerkt dat de wet geen termijn

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

voorziet voor de kennisgevingen.

De bouwheer overhandigt ons, ondergetekende notaris, een reglement van orde dat als bijlage aan deze akte zal gehecht worden om er één geheel mee te vormen.

HOOFDSTUK IV. - VERKOOPSVOORWAARDEN -

LASTENKOHIER

In bijlage worden de algemene verkoopsvoorwaarden en het lastenkohier gehecht, die zullen gelden voor iedere verkoop van een privaat uit voorschreven gebouw.

HOOFDSTUK V. - SLOTBEPALINGEN

1 - Algemene verplichting

Dit reglement is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige. Er zal naar verwezen worden in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privaat toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders.

Iedere akte zal uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement door de voorafgaandelijke mededeling ervan; dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtsvoorgangers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze akte; dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en naleving ervan; en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtsverkrijgers en erfgenamen ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden.

2 - Betwisting - geschillen - arbitrage

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere mede-eigenaars en/of syndicus betreffende de interpretatie van het onroerend statuut of van het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden aan de algemene vergadering ter verzoening van de mede-eigenaars.

Indien geen vergelijk tot stand komt, zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter. Deze zal aangeduid worden door de territoriaal bevoegde vrederechter, tenzij er tussen partijen een akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en termijnen van het Gerechtelijk Wetboek.

Zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal. De kosten en erelonen zijn ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

3 - Algemene bepalingen

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en op de hoogte te zijn van:

a) de beschikkingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vier en negentig ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de mede-eigendom, wet naar dewelke partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij deze akte;

b) de voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

4 - Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar doet keuze van woonplaats op het adres van het gebouw, zolang hij aan de syndicus geen andere woonstkeuze heeft betekend.

Voor de uitvoering dezer akte kiest de bouwheer woonst ter studie van ondergetekende notaris.

5 - Ontslag ambtshalve inschrijving

De heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslag verleend ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van de expeditie dezer akte.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Roeselare/Rumbeke, op het kantoor van de ondergetekende notaris.

En na voorlezing heeft de bouwheer, vertegenwoordigd zoals voormeld, deze akte ondertekend, samen met ons, notaris.

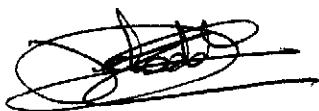
Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vier en twintig bladen geen verzending, op acht december negentienhonderd acht en negentig te Roeselare, boek 492 blad 77 vak 14. Ontvangen: duizend frank. De eerstaanwezende inspecteur (getekend) L. BATAILLIE.

Vier en twintigste en laatste blad

op het kantoor van de ondergetekende notaris.

En na voorlezing heeft de bouwheer, vertegenwoordigd zoals voormeld, deze akte ondertekend, samen met ons, notaris.

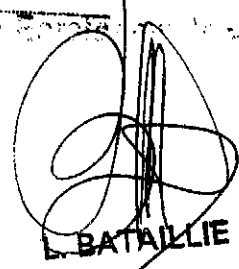


K. Van den Eynde

Overeenkomst

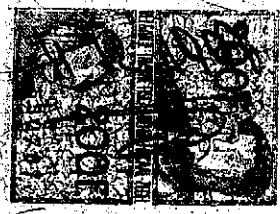
Overeenkomst	8 december	1998
De 2015.000.000 2000 492 10 77		14
Ontvangen duizend frank	-	
1000000		

De notaris



L. BATAILLIE

Overgevoerd. hyp. Gent 1
op 24.12.1998 boek 6045 n. 2



originaal

BIJLAGE akte van 4/12/1998

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

1. DRAAGWIJDTE - WIJZIGINGEN

Het reglement van inwendige orde is bindend voor alle mede-eigenaars, zowel tegenwoordige als toekomstige, evenals voor allen die in de toekomst een recht van gelijk welke aard zouden verkrijgen op het gebouw of op gelijk welk deel ervan.

Het reglement wordt binnen de maand na de opstelling neergelegd op de zetel van de vereniging. Dit gebeurt op initiatief van de syndicus, hetzij door de opsteller van het reglement.

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

Na de wijziging werkt de syndicus het reglement ~~zonder verwijl~~ bij.

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

De verlener van een persoonlijk of zakelijk recht is verplicht het reglement van inwendige orde en de wijzigingen, aangenomen vóór het verlenen van het persoonlijk of zakelijk recht, mee te delen op het tijdstip van het verlenen van het recht aan de belanghebbende.

In alle akten houdende vestiging van een persoonlijk of zakelijk recht moet melding gemaakt worden dat er kennis gegeven wordt aan de betrokkenen van dit reglement. Iedere belanghebbende moet zich verplichten dit reglement te eerbiedigen. Hij wordt in de plaats gesteld in al de rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien of kunnen uit voortvloeien, door het enkel feit van eigenaar, bezitter of rechthebbende, ten welken titel ook, te zijn geworden.

Bij ontstentenis hiervan dient de kennisgeving gedaan te worden op initiatief van de syndicus bij een ter post aangetekende brief.

De verlener van het persoonlijk of zakelijk recht blijft aansprakelijk ten aanzien van de vereniging der mede-eigenaars en de houders van het desbetreffend recht voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Voor alle wijzigingen aan het reglement van inwendige orde gebracht na het verlenen van het persoonlijk of zakelijk recht moet de kennisgeving ge-

beuren bij aangetekende brief door de syndicus. Die kennisgeving moet echter niet gedaan worden aan diegenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Iedere bepaling van het reglement van inwendige orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie zij tegenstelbaar zijn. Ze zijn tevens tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom.

2. ONDERHOUD - SCHILDERWERKEN

Het onderhoud en de schilderwerken aan de gemeenschappelijke delen zullen door tussenkomst van de syndicus besteed worden aan minstens drie firma's, die schriftelijk hun bestek zullen moeten mededelen.

De syndicus zal in overleg met de algemene vergadering de firma aanduiden en toezicht uitoefenen over de werkzaamheden.

3. VERSCEIDENE VERBODSBEPALINGEN

a. De mede-eigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden, en dergelijke mogen plaatsen die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

b. Aan de voorgevel zijn alleen witte of gebroken witte overgordijnen en/of zonnetenten toegelaten.

c. Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

d. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen, bedienden en huurders.

e. De gemeenschappelijke delen zoals ondermeer de inkomhall, trappen, lift, overlopen en gangen moeten steeds vrij gehouden worden. Derhalve mag er nooit iets geplaatst of gehangen worden. Dit geldt bijzonderlijk voor fietsen, scooters, moto's, surfplanken, kinderwagens, speelgoed, enzomeer.

f. In de gangen, op de terrassen en de balkons mag geen enkel huishoudelijk werk verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubels, het poetsen van schoenen, enzomeer.

g. De (vast)tapijten mogen niet uitgeklopt worden. De bewoners dienen daartoe gebruik te maken van aangepaste huishoudelijke apparaten.

h. Het is ten strengste verboden in het ge-

bouw gastoestellen te plaatsen.

4. HUISDIEREN - GEDOOGZAAMHEDEN

De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden.

Indien evenwel één dezer huisdieren oorzaak ware van enige stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algmene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van duizend frank per dag vertraging, beginnende vanaf de betekening der beslissing. Het bedrag dezer conventionele schadevergoeding zal in het provisiefonds gestort worden, alles onverminderd de beslissing van de algemene vergadering, beslissend met eenvoudige meerderheid van stemmen, en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de gedoogde huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventueel aangerichte schade.

5. MORALITEIT - STILTE - WELVOEGELIJKHEID

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze, en ervan genieten als "een goed huisvader".

Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, of de handelingen van hun familieleden, hun werknemers, hun huurders of bezoekers. Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden.

De stoelen en tafels moeten voorzien worden van viltjes.

Het gebruik van muziekinstrumenten, alsmede van de radio, televisie en platenspeler, is toegelaten doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking dezer toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten dienen voorzien te worden van toestellen, die deze storingen uitschakelen, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst

worden ter uitzondering van degene welke de lift aandrijft; de apparaten nodig voor het reinigen en boenen; installaties en motoren voor huishoudelijke apparaten (koelkasten, mixers, enzomeer), en deze welke zouden nodig zijn voor de handelsuitbating op het gelijkvloers of voor de privatieve delen die een handelsbestemming zouden krijgen.

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring of pachtoverdracht.

6. OVERDRACHT DER VERPLICHTINGEN - VERHURING

De huurovereenkomsten door de eigenaars of vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verplichting opleggen aan de huurders om het privaat te bewonen als een "goed huisvader", dit overeenkomstig de voorschriften van onderhavig reglement van inwendige orde waarvan zij zullen erkennen volledige kennis te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven.

Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de eigenaar-verhuurder hem wijzen op zijn tekortkoming en hem sommen er een einde aan te stellen.

Bij grove overtreding en na de vaststelling ervan, zal de eigenaar, verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van de algemene vergadering genomen met de meerderheid der stemmen, de vernietiging van het contract en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf solidair aansprakelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.

7. TOEGELATEN HANDEL

Het is de titularissen van het op het gelijkvloers gelegen handelspand uitdrukkelijk toegelaten een handelsactiviteit uit te oefenen, of een kantoor open te houden, voor zover deze uitbating niet ongezond, gevaarlijk of hinderend, is of nachtlawaai veroorzaakt.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden :

- elke handel in vis en vlees als dusdanig, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- bar als dusdanig, dancing, night-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaai-hinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming, en in het algemeen, iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.
- fietsenverhuring.

Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen, enzomeer.
- burelen, vrije beroepen, zoals geneesheren, tandartsen, advocaten, enzomeer.
- voor het installeren van een immobiliënagentschap is een voorafgaandelijke, schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer vereist.
- sandwich-bar, tearoom, restaurant en luxe-traiteur-dienst (alle vlees- en visbewerkingen uitgesloten zijnde), voorzover deze geen overdreven lawaai veroorzaken en geen dansgelegenheid voorzien. Deze laatste categorie van handelsuitbatingen dient voorafgaandelijk aan de uitbating haar technische uitrusting om geur- en lawaaihinder te vermijden, te laten goedkeuren door de architect aangesteld door de bouwheer of door de algemene vergadering.

8. WIJZE VAN GEBRUIK EN BEWONING

a. Gebruik van de appartementen en studio's

De appartementen en studio's op de verdiepingen zijn bestemd voor privé-bewoning, met uitsluiting van alle handelsuitbating. Het is nochtans uitdrukkelijk toegelaten er een vrij beroep of er een kantoor te vestigen, voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners.

Een dierenarts of een radioloog mogen hun praktijk niet uitoefenen in het gebouw. Een tandartspraktijk is wel toegelaten.

In het op het gelijkvloers gelegen handelspand is het wel toegelaten een handelsactiviteit, een bureel of een vrij beroep te laten uitoefenen, onder voorbehoud wat hiervoor werd bepaald.

b. Gebruik der garages en parkingplaatsen

De garages mogen niet van bestemming veranderen en mogen enkel dienen om er een wagen (met inbegrip van een camionette of kleine vrachtwagen) te stationeren, met uitzondering van elke huurwagen of taxi. Zij mogen eveneens gebruikt worden om er kleinere motorrijtuigen te plaatsen evenals fietsen, kinderwagens, surfplanken en plezierboten. De bouwheer behoudt zich alhier echter het uitdrukkelijke recht voor de bestemming van de garages te wijzigen.

De garages mogen ook dienen als reserve-opslagplaats voor de eigenaars van een appartement, studio of van het handelspand in de Residentie, om er roerende voorwerpen of voorraden in te plaatsen; doch goederen of producten die een gevaar of hinder betekenen wegens brandrisico, ontploffingsrisico of geurverspreiding, zijn echter ten strengste verboden.

De garages mogen niet als winkel of werkplaats worden gebruikt, zelfs niet door een amateur, behoudens voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de bouwheer of van de algemene vergadering.

Het is verder verboden, bij stilstand, de motor van het rijtuig herhaaldelijk op toeren te drijven onder voorwendsel van oppuntstelling of voor enige andere reden.

De bestuurders mogen evenmin gebruik maken van de geluidsinstallatie van hun wagen in de garages of doorritten, inritten en uitritten. Zij mogen evenmin een vrije uitlaat gebruiken, rook verspreiden of olie op de grond laten lopen.

Zo de chauffeurs 's nachts binnenkomen, zullen zij vermijden de nachtrust van de bewoners van deze residentie te storen.

c. Gebruik van de gemeenschappelijke delen

De mede-eigenaars mogen gebruik maken van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming hiervan en op een wijze die verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars. Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik der gemeenschappelijke delen.

Verder wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde onder artikel 3.c.

d. Toegang tot privatieve lokalen

Met oog op het toezicht van de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendig vrije toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten worden uitgevoerd. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke van gemeenschappelijke installaties die zich in privatieve lokalen zouden bevinden.

e. Gebruik van de lift

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de privatieven en aan hun bezoekers.

De lift is verboden voor kinderen jonger dan twaalf jaar die niet vergezeld zijn door een oudere persoon.

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk re-

glement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

9. PUBLICITEIT

Het is verboden, behoudens machtiging door de algemene vergadering (beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen in de constructies), publiciteit te voeren op gelijk welke plaats in het gebouw.

Dit verbod slaat echter niet op het op het gelijkvloers gelegen handelspand. Voor de bevordering der uitbating van de activiteit ingericht in het op het gelijkvloers gelegen handelspand, zal het steeds toegelaten zijn in de breedst mogelijke zin publiciteit te voeren en wel langs alle ramen en deuren en ook op de muur zelf tot op de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag, zowel langs de binnenzijde voor wat de ramen betreft als langs de buitenzijde voor wat de buitenmuren betreft. Lichtreclame zal echter nooit van het type knipperlicht zijn.

Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen.

Het is echter toegelaten naast de ingang deur en in de gemeenschappelijke inkomhall een naamplaat aan te brengen, met vermelding van naam en beroep.

Deze naamplaten zullen alle hetzelfde formaat en uitzicht moeten hebben volgens de voorschriften die de bouwheer of de algemene vergadering zal vaststellen. Aan de ingang van het gebouw zal iedere eigenaar over een brievenbus beschikken; op deze bus mogen de naam en het beroep van de titularis aangebracht worden, alsmede de verdieping welke hij betreft. Deze vermeldingen zullen volgens een door de bouwheer of door de algemene vergadering vastgesteld model moeten uitgevoerd worden.

In geval van tekoop- en/of tehuurstelling is het de eigenaar toegelaten een klassiek model van plakkaat aan te brengen met de melding "Te Koop" en/of "Te Huur", alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap dat gelast is met de verkoop. Deze plakkaaten dienen aangebracht te worden aan het raam, en mogen maximaal een dimensie hebben van zestig op zestig centimeter.

10. DIVERSE BEPALINGEN

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden dienen zich te schikken naar de voorschriften opgelegd door de bevoegde overheden.

Voor iedere verhuur zullen de eigenaars de syndicus schriftelijk op de hoogte stellen van de

datum

van de verhuis. Indien deze maatregel door de betrokken eigenaar niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen eerstgenoemden kunnen aansprakelijk gesteld worden voor iedere schade aan de gemeenschappelijke delen die na de doortocht der verhuizers door de syndicus wordt vastgesteld.

11. ALGEMENE SCHIKKINGEN

a. Principe

De voorwaarden van genot en mede-eigendom welke niet zouden voorzien zijn in onderhavig reglement zullen geregeld worden overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vier en negentig, en volgens de plaatselijke gebruiken van het Vrederecht van de ligging van het goed.

b. Geschillen

Alle geschillen tussen mede-eigenaars onderling, tussen mede-eigenaars en de syndicus, alsmede de moeilijkheden aangaande het reëel statuut of het reglement van inwendige orde zullen aan het oordeel van de algemene vergadering onderworpen worden, welke, verwittigd van het geschil, een minnelijk voorstel zal voorleggen.

Indien een akkoord wordt bereikt, zal daarvan proces-verbaal opgemaakt worden.

Zo het geschil blijft voortbestaan, zal een scheidsrechter bij gemeen akkoord, en bij gebrek aan akkoord door de heer Vrederechter te Kortrijk aangesteld worden op verzoek van de meest gerede partij.

De scheidsrechter zal in der minne beslissen zonder gehouden te zijn aan enige vorm- en/of procedurevoorwaarden. De scheidsrechter begroot tevens de kosten van de arbitrage en beslist wie deze kosten moet dragen.

De beslissing zal genomen worden binnen de maand en er zal, noch bij gewone noch bij buitengewone rechtsmiddelen verhaal mogelijk zijn.

c. Voorlopige beschikking

Zolang de bouwheer niet alle appartementen verkocht heeft, zal hij de verkoop-, of verhuuringsvoorwaarden mogen aanbrengen op het gebouw op verkoop- of verhuuringsbiljetten, verkoopborden en dergelijke.

d. Woonstkeuze

In iedere overeenkomst of contract betreffende een deel van het gebouw zullen de in het buitenland gevestigde partijen woonstkeuze moeten doen in het rechtsgebied van de burgerlijke rechtbank van de ligging van het goed; bij gebreke daaraan wordt iedere eigenaar vermoed woonplaats te kiezen in het apparte-

Vijfde en
laatste blad

L

mentsgebouw, in zijn privaatief deel, waar alle uitno-
digingen en betekeningen rechtsgeldig kunnen gedaan
worden.

e. Vertaling

Elke vertaling is vrij en alleen de originele
Nederlandstalige tekst is rechtsgeldig.

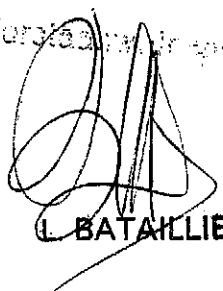
Aldus opgemaakt te Roeselare/Rumbeke,
Op 04 december 1998

De bouwheer
voor de N.V. DELOCONSTRUCT
De gedelegeerd-bestuurder
Mevrouw Lieve DELODDER



Geregistreerd bladen var.
op 2 december 1998
te ROESELARE (week 14) .. Blad ... 55 Vek ... 73 ..
Ontvangen : duizend frank
1000 fr

De Europeaan Importeur



L. BATAILLIE



oigineel

BIJLAGE akte van 4/12/1998

PARTICULIER LASTENKOHIER :
VERKOOPSVORWAARDEN VOOR DE PRIVATIEVEN DER
RESIDENTIE "TER LEIEKADE"

1. ALGEMENE VOORWAARDEN

Iedere verkoop van een privaatief in de residentie "Ter Leiekade" wordt minimaal gedaan en aanvaard, onder de voorwaarden en bedingen vermeld in de statuten (basisakte, reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde) en in de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten.

Deze voorwaarden zullen van kracht zijn als waren zij in onderhavige akte vervat.

De kopers verbinden zich solidair en on-deelbaar, zo zichzelf als hun rechthebbenden, en hun huurders, de bepalingen ervan na te leven en ze op te nemen in alle akten houdende overdracht van eigendom of genot.

Hetzelfde geldt voor de beslissingen genomen of te nemen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

2. OPPERVLAKE

Het geschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond, al overtrof het ook één/twintigste deel, blijft ten voor- of ten nadele van de kopers, die uit dien hoofde geen verhaal zullen hebben tegen de bouwheer-verkoper.

3. ERFDIENSTBAARHEDEN

Het onroerend goed wordt overgedragen met al zijn actieve en passieve, voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, durende en niet-durende erfdienstbaarheden.

4. OVERDRACHT VAN DE EIGENDOM EN VAN DE RISICO'S

Bij de authentieke verkoopakte gaan de rechten van de bouwheer-verkoper op de grond en op de bestaande opstallen, met betrekking tot het te bouwen of in opbouw of in afwerking zijnde appartement, dadelijk op de koper over.

De koper zal eigenaar worden van de nog te bouwen opstallen, naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt. De risico's naar de bepalingen van de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, gaan echter niet over vóór de voorlopige oplevering der werken.

De kopers bekomen het genot en het vrij gebruik vanaf de voorlopige oplevering.

5. BELASTING EN TAKSEN

De kopers moeten alle belastingen en taksen, die het goed bezwaren of kunnen bezwaren dragen, alsmede hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom en in de overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten, vanaf de ingebruikneming, of de voorlopige oplevering, indien deze vroeger plaatsvindt.

6. WIJZE VAN OPLEVERING

a. Voorlopige oplevering

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke alsdan binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Het in gebruik nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten. Worden als dusdanig aanzien: het afhaken van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van binnenschilderwerken of versieringswerken.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de bouwheer-verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om in aanwezigheid van de partijen of hun gevolmachtigde en van de architect van het gebouw vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars, bijeengeroepen door de bouwheer-verkoper, stelt de syndicus aan. De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van de voorzitter van de algemene vergadering en van de syndicus die optreden als afgevaardigden en gevolmachtigden van al de mede-eigenaars.

b. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering van de privatieve delen geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, indien de koper niet binnen het jaar en bij aangetekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkoper heeft laten geworden. Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een

proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

Ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen kan worden overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De bouwheer-verkoper zal de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus bij aangetekend schrijven uitnodigen om over te gaan tot de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en dit in aanwezigheid van de bouwheer-verkoper en de architect van het gebouw.

Indien de voorzitter en de syndicus geen gevolg geven aan deze uitnodiging zal de bouwheer-verkoper, de voorzitter en de syndicus bij deurwaardersexploitatie aanmanen om binnen de vijftien dagen op een welbepaalde dag en uur te verschijnen om over te gaan tot deze eindoplevering; verschijnen de voorzitter en de syndicus alsdan opnieuw niet, dan worden zij vermoed de gemeenschappelijke delen zonder voorbehoud aanvaard te hebben.

De voorzitter en de syndicus treden op in hun hoedanigheid van gevolmachtigde van al de mede-eigenaars. Voor zoveel als nodig geeft iedere koper reeds vanaf nu volmacht aan de voorzitter en de syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en dit zowel bij de voorlopige- als bij de eindoplevering.

7. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de bouwpromotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering. Na deze periode van tien jaar zal de bouwpromotor ontslagen zijn van zijn aansprakelijkheid met betrekking tot alle, zowel zichtbare als verborgen gebreken die het gebouw zou kunnen vertonen.

De gevolgen van de onvermijdelijke zetting van het gebouw vallen ten laste van de kopers en niet van de bouwheer.

8. VERZAKING

Voor zoveel als nodig verklaren de kopers te verzaken aan het recht van natrekking slaande op de bouwwerken der residentie, die geen deel uitmaken van voormelde verkochte privatieveen, terwijl de bouwheer-verkoper verzaakt aan het recht van natrekking van de gebouwen, slaande op de voormelde verkochte privatieveen.

9. KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen van de aankoopakte, de belasting op de toegevoegde waarde, de aansluitingskosten op de nutsleidingen (elektriciteit, televisie, telefoon en water) en een deelname in de kosten van de basisakte zijn ten laste van de kopers.

10. ONVERANDERLIJKHEID VAN DE PRIJS

De vastgestelde koopsom is niet vatbaar voor herziening en is dus forfaitair en onveranderlijk krachtens uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen.

11. UITDRUKKELIJKE BEDINGEN

a) de kopers mogen het gekochte goed niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken, vooraleer de ganse koopprijs is betaald. Wordt aanzien als inbezitname, het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van de meubels, het uitvoeren van versieringswerken.

b) de bouwheer-verkoper mag de werken aan de kavels van de kopers stilleggen wanneer deze in gebreke blijven aan welke eisbare betaling ook te voldoen. In dit geval mag de bouwheer-verkoper naar keus de verbreking van de verkoopsovereenkomst of de gedwongen ten-uitvoerlegging ervan vervolgen, ongeacht de schadevergoeding en de intresten die hij zich voorbehoudt op te vorderen.

c) elke vertraging in de betalingen, verlengt in dezelfde mate de termijn van afwerking.

12. AANVANG DER WERKEN - UITVOERINGSTERMIJN **- SCHADEVERGOEDING WEGENS VERTRAGING**

De werken zullen aanvangen op de datum vermeld in de verkoopsovereenkomst.

De termijn voor uitvoering der werken aan de privatieve delen en aan de gemeenschappelijke delen, waardoor deze ter beschikking kunnen gesteld worden van de kopers, wordt vastgesteld door een bijzonder beding in zelfde overeenkomst.

Met "ter beschikking stellen" wordt bedoeld dat het verkochte privé-gedeelte voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn be-stemming.

De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer-verkoper. Worden als dusdanig aanzien: stakingen, zelfs gedeeltelijke, heirkraft voortvloeiende uit oorlog of opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, en-

zovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn verhoogd met de tijd die nog-maal nodig is om de werk opnieuw in werking te stellen. Wat betreft de regendagen, deze zullen opgetekend worden in het register van de werf, tegengetekend door de architect.

Indien vertraging bij de uitvoering of levering der werken, te wijten is aan de bouwheer-verkoper, is deze aan de koper ten titel van vergoeding een intrest verschuldigd van DRIE PER TIENDUIZEND per dag op de bouwsommen (waarde van de grond niet inbegrepen, exclusief de belasting over de toegevoegde waarde en alle andere kosten), die de koper zal genvesteerd hebben op het ogenblik dat de niet verrechtvaardigde vertraging zich voordoet.

De schadevergoeding stemt overeen met de normale huurprijs van het afgewerkte goed.

De ingebrekestelling kan alleen gebeuren per gerechtsdeurwaardersexploot, ten vroegste vanaf het verstrijken van de voorziene termijn van uitvoering.

Nochtans zal de berekening van de datum waarop deze vergoeding zal ontstaan slechts lopen één maand na de ingebrekestelling per gerechtsdeurwaardersexploot.

De kopers worden geacht te verzaken aan iedere eis tot schadevergoeding in volgende gevallen:

- indien zij de verkochte lokalen in gebruik genomen hebben;
- indien zij weigeren over te gaan tot de oplevering binnen de voorziene termijnen;
- ingeval van laattijdige betaling van de koopsom. De laattijdige betaling verlengt automatisch en in dezelfde mate de termijn van oplevering.

13. HYPOTHEEKNAME - VERBOD VAN VERVREEMDING

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

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de bouwheer-verkoper zich het recht voor om steeds de conventionele inschrijving te vorderen.

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

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling, behoudens schriftelijk akkoord van de verkoper.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koop-som van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer-verkoper, en 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.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoop. Niet-eerbiediging ervan machtigt de verkoper de koopvernietiging te vragen.

14. AFWERKING

Tot aan de voorlopige oplevering worden de betrekkingen en verhoudingen tussen partijen geregeld door hun onderlinge overeenkomsten, waarnaar zij uitdrukkelijk verwijzen.

Zij ontslaan de werkende notaris deze hier te herhalen.

De residentie zal volledig opgetrokken worden door de bouwheer of door de persoon door haar aangeduid, op haar kosten, lasten en gevaar en dit volgens de nauwkeurige plannen en lastenkohieren die door de kopers gekend en goedgekeurd zijn.

Wijzigingen in de plannen die vijf per honderd van het geheel der waarde of van de afmetingen in min of meer niet overschrijden, geven geen aanleiding tot verrekening.

Deze wijzigingen zullen slechts geschieden op verslag van de architect en zij worden de koper per-soonlijk ter kennis gebracht.

Ook aan de materialen mogen kleine veranderingen worden aangebracht om redenen van artistieke, technische wettelijke of esthetische aard. Bovendien kunnen deze veranderingen ook voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaardige kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enzovoort) of om redenen van afwezigheid, falen en onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

15. BETALINGEN

Bij niet-betaling binnen de voormelde termijn loopt er van rechtswege en zonder ingebrekestelling in het voordeel van de bouwheer-verkoper een intrest berekend aan tien ten honderd op jaarbasis, vanaf het toesturen van de facturen tot de dag van de werkelijke betaling.

Bij wanbetaling zal de bouwheer-verkoper gerechtigd zijn de werken aan het privaat van de in

gebreke gebleven koper stop te zetten en de verbreking van de verkoop of de uitvoering ervan te vervolgen, telkens met schadevergoeding in zijn voordeel.

Indien de bouwheer-verkoper de ontbinding van de verkoop verkiest zal dit van rechtswege geschieden na een ingebrekestelling bij deurwaardersxploot en die gedurende acht dagen vruchteloos is gebleven.

Evenzo is de overeenkomst van rechtswege en zonder dat ingebrekestelling of sommatie vereist is, ontbonden door het enkele feit dat de koper in falingsverklaard wordt, een gerechtelijk akkoord of uitstel van betaling aanvraagt of indien zijn roerende en/of onroerende goederen geheel of gedeeltelijk door derden in beslag genomen worden.

In alle gevallen van ontbinding van de verkoop zullen de reeds betaalde voorschotten tot beloop van twintig procent van de totale verkoopprijs definitief verworven zijn voor de bouwheer-verkoper ten titel van forfaitaire schadeloosstelling.

Tot zekerheid van de betaling van het saldo van de verkoopprijs zullen de kopers bij de ondertekening van de authentieke akte een onherroepelijk mandaat verlenen aan de bouwheer-verkoper, om voor hen en in hun naam de bij deze verkochte goederen met hypotheek te bezwaren ten voordele van de bouwheer-verkoper.

16. VOLMACHT

De kopers geven als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de bouwheer-verkoper en/of zijn rechtsopvolgers, om in hun plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de basisakte in de meest uitgebreide zin, en alle wijzigende en/of verbeterende akten aan de basisakte te ondertekenen, en om de nodige en nuttige erfdienstbaarheden te vestigen.

Door middel van deze volmacht zal evenwel in geen deele mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven.

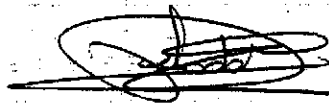
17. NIET GESCHREVEN GEACHTTE BEDINGEN

Elk beding, tegenstrijdig met de artikelen 3 tot en met 6 en 8 tot en met 11 van de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig, houdende de "Regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen en in aanbouw zijnde woningen", zoals gewijzigd bij de wet van drie mei negentienhonderd drie en negentig, alsmede met de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van artikel 8, alinea 2 van zelfde Wet, die in om het even welk document voorkomt, wordt geacht niet geschreven te zijn.

18. BEVOEGDHEID

Elk geschil, dat zou kunnen oprijzen naar aanleiding van de uitvoering of de uitlegging van onderhavige overeenkomst, behoort tot de uitdrukkelijke bevoegdheid van de Rechtbanken van de ligging van het goed.

De bouwheer
voor de N.V. DELOCONSTRUCT
De gedelegeerd-bestuurder
Mevrouw Lieve DELODDER



Geregistreerd 491 bladen var.

op 8 december 1998

te ROESELARE Boek 12 Blad 55 Vak 13

Ontvangen : duizend frank De Eerste

1000 h



L. BATAILLIE

RECHTBANK VAN DE LIGGING VAN HET GOED