

HET JAAR TWEEDUIZEND EN DERTIEN.

Op twee december.

Voor Notaris **JEAN-PAUL DE JAEGER**, met standplaats Watervliet, gemeente Sint-Laureins.

ZIJN VERSCHENEN:

1/ De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**PROJECTBOUW BORGONJON**", met zetel te 9991 Maldegem (Adegem), Molenstraat 17a, opgericht bij akte verleden voor notaris Jozef Dauwe, te Eeklo, op 5 juli 2000, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 juli daaropvolgend onder nummer 20000719-638 en waarvan de statuten slechts eenmaal werden gewijzigd, krachtens proces-verbaal opgemaakt door notaris Jozef Dauwe, voornoemd, op 29 mei 2001, inhoudende kapitaalsverhoging, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni daarna, onder nummer 20010621-478.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0472.289.931 en met BTW-nummer BE0472.289.931.

Alhier vertegenwoordigd, door haar enige vennoot-zaakvoerder, de heer Peter Borgonjon, wonende te 9991 Maldegem, Adegem, Molenstraat 21, met identiteitskaartnummer 591-0492744-86, tot zaakvoerder benoemd bij voormelde oprichting van de vennootschap, gepubliceerd als voormeld.

Hierna genaamd "**de bouwheer**" en/of "**de promotor**".

2/ de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**P&A PROJECTS**", met maatschappelijke zetel te 9991 Maldegem (Adegem), Vliegplein 2, opgericht als een vennootschap onder gemeenschappelijke naam, onder de benaming 'AANNEMERSBEDRIJF GEBROEDERS BORGONJON VGN', bij onderhandse akte opgemaakt te Maldegem (Adegem) op 4 maart 1960, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 maart daaropvolgend onder nummer 4497, ondermeer gewijzigd krachtens akte verleden voor Notaris Luc Van Damme, te Lochristi, op 17 maart 1987, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 april daaropvolgend onder nummer 870404-301, inhoudende omvorming en naamswijziging in besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BOUWWERKEN BORGONJON en waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd krachtens akte verleden voor Notaris Jozef Dauwe, te Eeklo, op 22 september 2010, gepubliceerd in de

Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 oktober daaropvolgend, onder nummer 2010-10-21/0154968, inhoudende naamswijziging in de huidige naam P&A PROJECTS.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent met ondernemingsnummer 0401.004.928 en met BTW-nummer BE401.004.928

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 11 van de statuten, door haar zaakvoerder, de heer Peter Borgonjon, voornoemd, daartoe benoemd bij beslissing van de bijzondere algemene vergadering van 23 januari 2009, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 februari daarna, onder nummer 2009-02-04/0018387.

Hierna genaamd "**de grondeigenaar**".

Welke comparanten voorafgaandelijk aan de **basisakte**, voorwerp van onderhavige akte, ons hebben uiteengezet wat volgt:

DEEL I : VOORAFGAANDE UITEENZETTING

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De comparante BVBA P&A PROJECTS is eigenaar van volgend onroerend goed:

Gemeente ZELZATE, eerste afdeling

Een perceel grond, gelegen Assenedesteenweg, gekend volgens titel onder de sectie D, deel van nummers 20/G en 23/N, en volgens recent kadastraal uittreksel onder de sectie D, nummer 20/H, met een oppervlakte van duizend vijfhonderd dertig vierkante meter (1.530m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voormeld goed behoort toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid P&A PROJECTS uit hoofde van aankoop jegens mevrouw Bonaventura Genoveva Mortier en de consoorten Lootens : 1/ Patrick Gustaaf, 2/ Caroline Yolande en 3/ Jan Omer, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van geassocieerd notaris Ann De Paepe te Ruddervoorde, op 29 maart 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 28 april daarna onder de referte 68-T-28-04-2011-05901.

BODEMTOESTAND

De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bepalingen van het Vlaams Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007.

1/ De grondeigenaar verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen in-

richting gevestigd was of is, of geen activiteit wordt of werd gevoerd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen zoals bedoeld in het voormeld Bodemdecreet.

2/ De grondeigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het bij deze verkochte goed en dat door de OVAM werd afgeleverd op 8 november 2013 overeenkomstig artikel 101 van voormeld bodemdecreet.

De inhoud van dit attest luidt: "De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3/ De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het onroerend goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voorzover voorgaande verklaring door de grondeigenaar ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de latere koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en zal de grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zijn gehouden.

4/ De notaris bevestigt dat de verplichtingen opgelegd door het bodemdecreet werden nageleefd.

TOELATING TOT BOUWEN - VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING :

De BVBA P&A PROJECTS, grondeigenaar voornoemd, geeft bij deze, voor wat het voorbeschreven onroerend goed betreft, **toelating tot bouwen** aan BVBA PROJECTBOUW BORGONJON, bouwheer voornoemd, die aanvaardt, om op de voorschreven grond het hierna omschreven gebouwencomplex op te richten, dit alles op kosten van de bouwheer en volgens de plannen en de stedenbouwkundige vergunning die aan onderhavige akte zullen gehecht worden.

Gezegde toelating tot bouwen brengt in geen enkele mate de verantwoordelijkheid mee van de grondeigenaar voor de uit te voeren bouwwerken.

Deze verantwoordelijkheid blijft ten laste van de bouwheer. Deze laatste verbindt zich ertoe, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de grondeigenaar, alle geschillen op te lossen die betrekking zouden hebben op de bouwwerken.

De bouwheer zal tevens alle veroordelingen moeten dragen die zouden uitgesproken worden zelfs al waren die gericht tot de eigenaar van de grond.

De grondeigenaar verklaart bij deze **zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking** ten voordele van de bouwheer met betrekking tot het oprichten van het hierna omschreven appartementsgebouw op voorbeschreven goed alsmede de eraan verbonden gemene delen.

De bouwheer verklaart de stedenbouwkundige vergunning stipt te zullen naleven en alle rechten en verplichtingen welke eruit voortvloeien na te komen.

Zij ontslaat de grondeigenaar van alle nadelige gevolgen welke uit een mogelijke inbreuk zouden kunnen volgen.

De grondeigenaar gaat de verbintenis aan tussen te komen in de verkoopakten van privatieven aan kopers, ten-einde over te gaan tot de verkoop van de aandelen in de grond die zij bezit, toegekend aan de private constructies die eigendom zijn van de bouwheer, ingevolge de verzaking aan het recht van natrekking hiervoor gedaan.

Gelet op de bijzondere omstandigheid dat de bouwheer, geen eigenaar is van de grond, wordt aan iedere private kavel door deze statuten, samen met een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond toebehorend aan de grondeigenaar verbonden. Zodra een kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met een overeenstemmend aandeel in de grond; door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel van een aandeel in het recht van opstal op de grond, dooft het recht van opstal hiermee uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel, verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond, toegekend.

Bij de verkoop van de private kavels zullen dus tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van het opstalrecht verkocht worden, alsmede het overeenstemmend aandeel in de grond.

OPRICHTING VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW :

De bouwheer verzoekt ons te willen akteren dat zij op het bovenvermelde goed een appartementsgebouw zal oprichten dat de naam "**RESIDENTIE JAMBOREE**" zal dragen, hetwelk zal voltooid worden volgens de bouwplannen opgemaakt door de heer Patrick Van de Kerckhove, architect, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen te Zelzate op 19 maart 2012.

Onderhavige basisakte zal derhalve voorzien in een beschrijving van de private en gemene delen van het gebouw.

De bouwheer behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de constructiewerken, alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen welke zouden gevorderd worden of opgelegd worden door de bevoegde overheden of door welke instantie ook.

Hij behoudt zich tevens het recht voor alle veranderingen en wijzigingen aan te brengen zoals hierna verder omschreven.

STATUTEN

De comparanten verklaren dat zij omtrent het gebouw dat zij willen oprichten de statuten bestaande uit 1) de basisakte en 2) het reglement van mede-eigendom authentiek willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

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

DEEL II : BASISAKTE VAN HET GEBOUW

De bouwheer heeft besloten op het hierboven beschreven goed een appartementsgebouw op te richten hetwelk zal bevatten:

- Negen wooneenheden, negen afzonderlijke garages en zes parkeerplaatsen

VERGUNNING EN PLANNEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

1/ De goedgekeurde plannen van het gebouw opgemaakt door voormelde architect op 19 december 2011 omvattende :

- Plan 1/2 Plannen
- Plan 2/2 Sneden gevels inplanting

2/ een gelijkvormige kopie van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zelzate op 19 maart 2012.

3/ Het attest van de verdeling van de duizendsten opgemaakt door ondergetekende notaris op heden, voorafgaand dezer.

De bouwheer verklaart dat de hiervoor vermelde plannen, die aangehecht worden, gelijkvormig zijn aan deze neergelegd bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zelzate en aan de Dienst Stedenbouw tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

RUIMTELIJKE ORDENING

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals eveneens blijkt uit het door de comparanten voorgelegde stedenbouwkundig uittreksel de dato 21 november 2013 :

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van:

- Een vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit negen wooneenheden, negen garages en zes parkeerplaatsen de dato 19 maart 2012;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed, volgens het gewestplan Gentse Kanaalzone, "woongebied" is.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van partijen voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat het onroerend goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

5° dat het onroerend goed niet gelegen is een niet-vervallen verkaveling.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Op vraag van de notaris verklaart de grondeigenaar uitdrukkelijk geen kennis te hebben, ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van voorschreven eigendom als monument, archeologisch waardevol patrimonium, stads- of dorpsgezicht, of als landschap.

WIJZIGINGEN - AANPASSINGEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, tijdens de constructiewerken alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en de bouwwerken aan te brengen welke zouden gevorderd of opgelegd worden door de bevoegde overheden of welke instantie ook.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor alle veranderingen en wijzigingen om technische redenen of van esthetische aard, welk hij of de architect zou nodig oordelen, aan te brengen.

Hetzelfde geldt eveneens voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van de privatieve plaatsen aangeduid op de plannen en hierna beschreven, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van privatieve plaatsen, of mits hun toestemming. Indien de wijzigingen, die uitgevoerd worden op verzoek van verkrijgers, kosten meebrengen, zijn deze ten laste van de verkrijgers.

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privatieve plaats toegevoegd worden aan een andere of afgenomen worden van een andere, mits er een gelijk evenredig aantal quotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen, of af te nemen, rekening houdend met de wijziging in oppervlakte.

Zo zal hij de bestemming van zekere privatieve lokalen kunnen wijzigingen, zolang die niet verkocht zijn, hij zal ook deze lokalen mogen herindelen, splitsen of samenvoegen met andere op voorwaarde dat deze wijzigingen, splitsingen of samenvoegingen geen wijzigingen brengen aan het aantal aandelen in de gemene delen die horen bij privatieve lokalen die reeds verkocht zijn op het oogenblik van de splitsing of de samenvoeging.

Deze wijzigingen kunnen ook slaan op de gemene delen; een gemeenschappelijke oppervlakte kan zelfs ingelijfd worden in de privatieve oppervlakte of omgekeerd.

In functie van de uitslag van de betonstudie en de studietechnieken zal hij het recht hebben leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer in de privatieven te plaatsen, waarvoor de verkrijger in geen geval enig verhaal zal kunnen uitoefenen, zelfs wanneer daardoor de nuttige oppervlakte van zijn privatieven zou verminderen.

Alle voornoemde aanpassingen en wijzigingen door de bouwheer kunnen slechts gebeuren mits het bekomen van de eventuele vereiste stedenbouwkundige vergunning en mits de eventuele vereiste wijziging van de basisakte.

De bouwheer zal gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Door het feit van hun aankoop geven de kopers tevens volmacht aan de bouwheer om voor hen en in hun naam alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of

verbeteringen aan de statuten van het gebouw moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als toegestaan en als nodig, zullen de mede-eigenaars bij de ondertekening van hun aankoopakte aan de comparanten onherroepelijk mandaat geven om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen uit te stellen uiterlijk tot op de datum van definitieve oplevering van de gemene delen zonder dat dit een gevolg kan hebben op de betalingen en oplevering van de privatieve gedeelten.

BESCHRIJVING EN SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW

I/ VERKLARING VAN VERDELING VAN DE EIGENDOM

De comparanten verklaren de verdeling van het gebouw te doen in: 9 appartementen, 9 afzonderlijke garages en 6 parkeerplaatsen.

Deze wilsbeschikking, geakteerd in deze akte, brengt voormelde privatieven tot stand die allen op zichzelf het voorwerp kunnen uitmaken van alle overgangen onder levenden of wegens overlijden, alsook van alle overeenkomsten.

Elk der privatieven omvat:

a/ een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom;

b/ een zeker aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en van de aandelen in de grond en het recht van opstal.

Elke privatieve kavel heeft dus een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt duizend eenheden. Deze worden toebedeeld overeenkomstig het verslag dat, bij toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, werd opgesteld door ondergetekende notaris, en aan onderhavige akte wordt gehecht, waarbij rekening werd gehouden met de respectievelijke waarde van deze kavels, bepaald in functie van netto-vloeroppervlakte, bestemming en ligging van de privatieve kavel, alsook privaat genot van tuin en terras.

II/ BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1° GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Zijn gemeenschappelijk de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van al de kavels of van bepaalde onder hen, inzonderheid de hiernavermelde zaken die in onverdeeldheid toebehoren aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen zoals aangeduid hierna:

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de in- en doorrit naar de parking, de manoeuvreer-ruimte;
- de parkeerplaatsen vier (4) tot en met zes (6) zoals aangeduid op het hierbij aangehecht plan;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven;
- het buizennet der riolering en de putten;
- de ondergrond, ter uitzondering van de private kavels en afhankelijkheden die zich er in bevinden;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van terrassen en balkons (niet de vloer noch de balustrade);
- de trapzalen, de liftschachten en de liftinstallaties;
- de installatie van centrale verwarming, behoudens de individuele installaties;
- de daken en hun bedekkingen;
- de aflopen van water, de schouwen, de verluchtungs-pijpen, met kappen en vuilnisschachten op hun gehele hoogte;
- eventueel de radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zullen geplaatst worden;
- de leidingen van water, gas, elektriciteit, centrale verwarming (indien gemeenschappelijk), telecommunicatie en -distributie, voor zover deze leidingen zich niet binnen een privaat gedeelte bevinden en, indien dit wel het geval zou zijn, voor zover deze leidingen dienstig zijn voor meer dan één privaat kavel;
- de installaties van parlofoon in verbinding met de straat, voor hun gedeelten tot gemeenschappelijk gebruik, waaronder deuropener en bellen in de inkom;
- in het algemeen de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van meer dan één kavel.

Meer in het bijzonder zijn gemeenschappelijk:

° Op het gelijkvloers : inrit en manoeuvreerruimte, de traphal, de lift, en gang, tellerkast voor het water en de elektriciteit

° Op de eerste verdieping : traphal, lift en gang

° Op de tweede verdieping : traphal, lift en gang

Deze beschrijving is exemplatief en niet limitatief.

De gemeenschappelijke gedeelten zullen niet vervreemd kunnen worden, noch bezwaard met zakelijke rechten, noch in beslag genomen worden, zonder het privaatief element waarvan zij de bijhorigheid zijn en voor de gedeelten toebehorend tot elk dezer bestanddelen.

Niettegenstaande de tuin gelegen op het gelijkvloers gemeenschappelijk is, dient deze tuin tot het uitsluitend genot en gebruik van het appartement waar deze aan werd toegewezen. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

2° PRIVATIEVE DELEN

De privaatieve gedeelten van het gebouw die res-sorteren onder het exclusieve eigendomsrecht van de titularis omvatten inzonderheid volgende bestanddelen:

- de vloer met de onderbevloering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is;
- de niet-dragende binnenmuren, de deuren, de vensters en ramen, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken, de balustrades en vloeren van terrassen en balkons;
- alle binnenleidingen van de appartementen (inzoverre zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hierna gezegd), de individuele sanitaire toestellen (lavabo's, bad, wc, enz.), de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming in het privaatief "appartement" en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk privaatief appartement bevinden;
- de glazen delen van de deuren en vensters;
- de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnenversieringen;
- in het algemeen alles wat zich binnenin de privaatieve delen bevindt en tot het exclusieve gebruik van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen;
- zelfs wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot het exclusief gebruik van die plaatsen zou dienen of bestemd zijn, zoals deurbellen, brievenbussen, bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, enzovoorts.

Deze beschrijving is exemplatief en niet limitatief.

**III/ BENAMINGSTABEL DER PRIVATIEVE DELEN MET HUN
AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

1/ GELIJKVLOERS

- een **garagebox 1** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **garagebox 2** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **garagebox 3** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **garagebox 4** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **garagebox 5** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **garagebox 6** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **garagebox 7** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **garagebox 8** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **garagebox 9** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de garagebox zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **autostaanplaats 1** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf.

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

- een **autostaanplaats 2** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf.

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

- een **autostaanplaats 3** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf.

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

- een **appartement 1** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met open keuken, w.c., berging, badkamer en twee slaapkamers.

Alsook het exclusief en privaat genotsrecht van de tuin, zoals aangeduid op het in bijlage gevoegde plan.

Dit privaat genotsrecht heeft geen eigen juridisch bestaan en kan niet afzonderlijk bezwaard of vervreemd worden. Het privaat genot houdt een gebruiksrecht in. De tuin dient door de gebruiker als een goed huisvader onderhouden, hersteld en vernieuwd te worden.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : eenennegentig/duizendsten (91/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **appartement 2** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met open keuken, w.c., berging, badkamer en twee slaapkamers.

Alsook het exclusief en privaatief genotsrecht van de tuin, zoals aangeduid op het in bijlage gevoegde plan.

Dit privaatief genotsrecht heeft geen eigen juridisch bestaan en kan niet afzonderlijk bezwaard of vervreemd worden. Het privaatief genot houdt een gebruiksrecht in. De tuin dient door de gebruiker als een goed huisvader onderhouden, hersteld en vernieuwd te worden.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en drie/duizendsten (103/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **appartement 3** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met open keuken, w.c., berging, badkamer en twee slaapkamers.

Alsook het exclusief en privaatief genotsrecht van de tuin, zoals aangeduid op het in bijlage gevoegde plan.

Dit privaatief genotsrecht heeft geen eigen juridisch bestaan en kan niet afzonderlijk bezwaard of vervreemd worden. Het privaatief genot houdt een gebruiksrecht in. De tuin dient door de gebruiker als een goed huisvader onderhouden, hersteld en vernieuwd te worden.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : drieënnegentig/duizendsten (93/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

2/ EERSTE VERDIEPING:

- een **appartement 4** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met open keuken, balkon aan de achterzijde, w.c., berging, badkamer en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zevenenentachtig/duizendsten (87/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **appartement 5** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met open keuken, balkon aan de achterzijde, w.c., berging, badkamer en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : eenennegentig/duizendsten (91/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **appartement 6** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living met open keuken, balkon aan de achterzijde, w.c., berging, badkamer en twee slaapkamers.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweeënnegentig/duizendsten (92/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

3/ TWEEDE VERDIEPING:

- een **duplexappartement 7** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom : een inkom, w.c., berging, living met keukenhoek, balkon aan de achterzijde, slaapkamer, badkamer, trap naar de zolderverdieping, overloop, een berging/slaapkamer en een slaapkamer op de zolderverdieping.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdtwintig/duizendsten (120/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **duplexappartement 8** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom : een inkom, w.c., berging, living met keukenhoek, balkon aan de achterzijde, slaapkamer, badkamer, trap naar de zolderverdieping, overloop, een berging en een slaapkamer op de zolderverdieping.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdenzes/duizendsten (106/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

- een **duplexappartement 9** bestaande uit :

In privatieve en uitsluitende eigendom : een inkom, w.c., berging, living met keukenhoek, balkon aan de achterzijde, slaapkamer, badkamer, trap naar de zolderverdieping, overloop, een berging/slaapkamer en een slaapkamer op de zolderverdieping.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderdvierentwintig/duizendsten (124/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw waaronder de grond.

BIJZONDERE BEDINGEN

1/ LASTEN EN VOORWAARDEN:

a/ de eventuele kopers of latere eigenaars zullen in de plaats gesteld zijn van de comparanten in deze in alle rechten en verplichtingen betreffende alle erfdienstbaarheden in verband met het goed behoudens het recht zich

tegen de nadelige te verzetten en voordeel te trekken uit de actieve, dit alles op eigen risico en kosten.

b/ de kadastrale aanduidingen in de beschrijving van het onroerend goed zijn slechts weergegeven ten titel van eenvoudige inlichting.

c/ de hoger vermelde oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd, elk verschil in meer of min, al overtrof het één/twintigste blijft voor- of nadeel voor de latere koper, zonder verhaal tegen de comparanten.

d/ De toekomstige eigenaars van privatieven in deze residentie zullen geen aanspraak kunnen maken op eender welke vergoeding wegens eventuele onnauwkeurigheid in voormelde beschrijving van gemene en private delen.

2/ VOORBEHOUD BIJ GEMEENMAKING

Niettegenstaande het feit dat zij deel uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de bouwheer zich het recht voor, met uitsluiting van de nieuwe mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en te ontvangen voor de gemeenmaking van gevelmuren en hun bijhorigheden. Zij krijgt hierbij onherroepelijke volmacht om alle daartoe vereiste handelingen te stellen en documenten te tekenen.

3/ ERFDIENSTBAARHEDEN

Het bouwen van de Residentie Jamboree kan een toestand teweeg brengen, die van aard is een erfdienstbaarheid te vestigen ingevolge bestemming van de huisvader. Huidige basisakte heeft de juridische verdeling van de eigendom tot stand gebracht; zo zijn deze erfdienstbaarheden daadwerkelijk en ten volle rechte ontsproten bij de eerste verkoop aan een derde van een privaatief van de Residentie Jamboree.

Zij vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader bepaald door artikelen 692 en volgende van het burgerlijk wetboek, of ingevolge overeenkomst tussen partijen.

Dit is namelijk het geval met:

- de zichtneming die zou kunnen bestaan van het ene lokaal naar het ander;
- de gemeenzaamheid van regenwater, aflopen, riolen, huishoudwaters, e.a.;
- de doortocht van leidingen en buizen van alle aard (water, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, e.a.).
- uitweg aan de rechterzijde van het gebouw naar de garages aan de achterzijde;

Voormelde akte verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van geassocieerd notaris Piet Denys op 29 maart 2011 vermeldt verder volgende erfdiensbaerheid :

I. In voormelde akte verleden voor notaris Tillo Werbrouck te Zelzate op 17 september 1966 staat onder meer het volgende vermeld :

"... Namelijk zal een afsluiting met palen en draad moeten geplaatst worden tussen de thans verkochte eigendom en de aanpalende eigendom ten westen op gemene kosten, en op eerste verzoek van een van beide eigenaars..."

De kopers verklaren kennis te hebben van de voorafgaande bepalingen en zij verbinden zich tot eerbiediging en naleving ervan, voor zover die bepalingen nog gelden. De kopers worden in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers dienaangaande.

II. Er wordt tussen de kopers in deze bedongen en aanvaard dat het bij deze verkochte goed sub 1 in voordeel van het bij deze verkochte goed sub 2, een eeuwigdurend en kosteloos recht van overgang zal toestaan over een breedte van drie (3) meter, en dit zoals aangeduid op het aangehecht metingplan, in de roze gearceerde zone.

Dit recht van overgang mag te allen tijde uitgeoefend worden door personen en voertuigen gelimiteerd wat omvang betreft tot personenwagens.

De gebruikers van dit recht van doorgang zullen de in- en uitrit te allen tijde vrij dienen te houden. Het is uitdrukkelijk verboden in de gearceerde zone op voormeld metingplan te parkeren.

Hetgeen hiervoor wordt vermeld houdt in dat de vereniging van mede-eigenaars en haar leden de erfdiensbaerheid zoals aangeduid op het hieraan gehecht plan dienen te eerbiedigen en dit in voordeel van het achterliggend perceel grond thans toebehorend aan de vereniging zonder winstoogmerk "SCOUTS & GIDSEN VUURTOREN".

4/ VERWARMING

Er is individuele verwarming voorzien voor elk appartement. De eigenaars van deze privatieven dienen voortdurend een minimum temperatuur van tien graden in hun eigendom te verzekeren.

5/ VOORLOPIGE TOELATINGEN

Zolang het gebouw niet afgewerkt is en de privatieven niet verkocht of enigszins vervreemd zijn, zal de promotor het recht hebben om:

a/ steeds gebruik te maken van de grond en de gemeenschappelijke delen om zijn materialen en machines te plaatsen;

b/ een paneel voor de tekoopstelling van de lokalen op de voor- en zijgevel te plaatsen, waarvan de grootte en de plaats door hem wordt bepaald.

6/ 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 voor de voorlopige oplevering.

Het is de koper verboden zelf werken aan zijn privaatief uit te voeren of te laten uitvoeren voor de voorlopige oplevering, tenzij na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de bouwheer.

7/ POSTINTERVENTIEDOSSIER

De postinterventiedossiers die door de bouwheer zullen worden overgedragen, worden door deze laatste onderverdeeld in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van het bouwwerk in gedwongen mede-eigendom en de gedeelten die betrekking hebben op de privaatieve delen van het bouwwerk.

De mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers vertrouwen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van het bouwwerk in gedwongen mede-eigendom toe aan de syndicus in overeenstemming met artikel 49bis van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Dit postinterventiedossier zal ter beschikking zijn op het kantoor van de syndicus van de Vereniging van mede-eigenaars waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De verplichting tot het overhandigen van het postinterventiedossier tussen de opeenvolgende eigenaars van privaatieven, wordt aldus beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privaatieve delen.

VOLMACHT

1/ De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de bouwheer om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe

vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.

2/ De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de bouwheer om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

3/ Zij geven tenslotte volmacht aan de bouwheer om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de basisakte voor zover die hun privaatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken.

Voor zoveel als toegestaan en als nodig, zullen de mede-eigenaars bij de ondertekening van hun aankoopakte aan de comparanten onherroepelijk mandaat geven om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

4/ Ingeval de electriciteitsleverancier de oprichting en installatie van een electriciteitscabine voor de residentie nodig of nuttig zou achten, zal de bouwheer een lokaal voor de installatie van een electriciteitscabine met alle toebehoren voorzien in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Gezien de bijzondere bestemming van het lokaal zal daartoe een persoonlijk of een zakelijk recht dienen gevestigd worden en zullen de noodzakelijke erf-dienstbaarheden van door- en of toegang dienen gevestigd worden in voordeel van electriciteitsleverancier.

De grondeigenaars, voornoemd, én de toekomstige eigenaars van de privaatieven geven door hun aankoop en door hun aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de bouwheer om in hun naam en voor hun rekening alle vereiste handelingen te stellen en alle documenten en/of notariële akten houdende voormelde vestiging van een persoonlijk of zakelijk recht en vestiging van erf-dienstbaarheden te ondertekenen.

Niettegenstaande het feit dat dit lokaal deel zal uitmaken van de gedwongen onverdeeldheid, behoudt de bouwheer zich het recht voor, met uitsluiting van de grondeigenaars, voornoemd én de toekomstige mede-eigenaars, de vergoeding te bedingen en te ontvangen voor de vestiging van bovenvermeld recht van opstal en eventuele erf-dienstbaarheden.

5/ De partijen in deze verklaren bij deze aan te stellen als hun bijzondere lasthebber :

- mevrouw Ann De Nayer, wonende te 9970 Kaprijke, Plein 139.

- mevrouw Isabelle Den Ticht, wonende te 9982 Sint-Laureins (Sint-Jan-in-Eremo) Warande 37.

Wie zij gelasten om voor hen en in hun naam :

Te verkopen, in der minne of gerechtelijk uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, het geheel of een gedeelte van de onroerende goederen, in deze basisakte nader omschreven, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige personen of persoon die de lasthebber zal goedvinden.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, kooprijzen, kosten en alle bijhorigheden, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan, om welke reden ook, na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagneming, en andere beletsels, opheffing te verlenen en in doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van pandgevingen af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Ingeval één of verschillende der hogervermelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Ten voorschreven einde, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

OVERGANGSBEPALING

De bouwheer zal in navermeld reglement van eigendom de eerste syndicus aanduiden; zijn mandaat zal van rechtswege een einde nemen na afloop van de eerste algemene vergadering.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de bouwheer binnen de drie maanden na de

oplevering van de privatieven waaraan minstens vier/vijfden van de gemeenschappelijke delen is verbonden, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar om zich tot de rechter te wenden om reeds eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering benoemt de nieuwe syndicus.

DEEL III: REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM:

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1 - Naam - rechtsvorm - zetel - doel

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

De vereniging van mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met een burgerlijk doel.

De vereniging draagt de benaming "**vereniging van mede-eigenaars Residentie JAMBOREE te ZELZATE**", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw.

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uitsluitend in het behoud en het beer van het gebouw.

Artikel 2 - Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen zal geschieden, op verzoek van de instrumenterende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging van onderhavige statuten ter overschrijving op het hypotheekkantoor door de bevoegde hypotheekbewaarder.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete en voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

Artikel 3 - Vermogen - Schulden

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.

Onverminderd artikel 577-9 paragraaf 5 burgerlijk wetboek, worden de beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen ontoereikend is, kunnen zij bovendien worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder. Ieder mede-eigenaar kan echter rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover ingelicht te hebben die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

AFDELING 2 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Artikel 4 - Algemene regel

Iedere eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn privatieve delen binnen de grenzen bepaald door huidig reglement van mede-eigendom en door de wetten op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.

Artikel 5 - Indeling-splitsing-samenvoeging

Iedereen kan naar goeddunken de inwendige verdeling van zijn vertrekken wijzigen na voorafgaand akkoord van de syndicus, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en andere ongelukken en ongelegenheden die hiervan het gevolg zouden kunnen zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de privatieven der andere eigenaars.

Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun private lokalen, enige wijziging -welke ook- aan de gemeenschappelijke zaken te brengen.

Het is de eigenaars verboden hun privatief in verscheidene privatieven onder te verdelen.

Het is toegelaten twee of meer aaneenpalende privatieven in een enkel te verenigen.

Artikel 6 - uitzicht van de privatieven

Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen omdat zij zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw.

Dit geldt onder meer voor de ingangsdouren van de privatieven, de vensters, de leuning, de luiken en alle delen welke zichtbaar zijn, zoals vermeld, en zelfs voor wat betreft het schilderwerk ervan.

Het plaatsen van zonnewering (zowel binnen- als buitenzonnewering) wordt toegelaten mits uniformiteit van type en kleur, om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

De plaatsingsmethode en afmetingen moeten voorafgaandelijk goedgekeurd worden door de bouwheer. Van

zodra er een syndicus aangesteld is voor het gebouw zal deze goedkeuring moeten gegeven worden door de syndicus.

Voor de ramen van de verdiepingen mogen glasgordijnen opgehangen worden welke geenszins de stijl of het algemeen uitzicht van het gebouw mogen schaden.

Wat er voor de ramen van de privaatieve kavel op het gelijkvloers wordt opgehangen, mag door de eigenaar van de privaatieve kavel op het gelijkvloers vrij gekozen worden mits dit de stijl en het algemeen uitzicht van het gebouw niet schaadt. De eigenaar van de privaatieve kavel op het gelijkvloers zal ten allen tijde de mogelijkheid hebben een zonnewering te plaatsen voor de ramen.

Rolluiken, (zowel in- of opbouw) zijn toegelaten; deze mogen enkel uit witte pvc rolluiken en rolluikkasten bestaan.

Het is verboden om affiches, andere tekstdragers, lichtreclames, verlichte panelen, en verlichtingsarmaturen aan te brengen op de voor- en achtergevel van het gebouw.

Enkel de eigenaar/gebruiker van een privaatieve kavel op het gelijkvloers heeft het recht publiciteit, lichtreclames en/of verlichte panelen en/of verlichtingsarmaturen op de voorgevel aan te brengen, mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning indien wettelijk vereist.

Artikel 7 - werken aan de privaatieve kavels

Bij het uitvoeren van werken aan privaatieve kavels dienen de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden en dient de veiligheid van de bewoners van de residentie gewaarborgd te worden. Bij de uitvoering van werken dient gestreefd te worden om de rust van de bewoners van de residentie zo min mogelijk te verstoren.

Het is de mede-eigenaars verboden in de privaatieve kavels werkzaamheden uit te voeren die de andere eigenaars kunnen benadelen of hun rechten kunnen beperken en in het bijzonder alle werkzaamheden die, ook al was het maar in uiterst geringe mate, de stabiliteit, de akoestische isolatie, de veiligheid of de waterdichtheid van het gebouw geheel of gedeeltelijk in gevaar zouden kunnen brengen of het aspect van de buitenkant van het gebouw zouden kunnen wijzigen.

Wanneer na oplevering en na uitvoering van de afwerking van de privaatieven door de kopers, werken aan privaatieve kavels uitgevoerd worden, die de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen

brengen (zoals onder meer het samenbrengen van twee of meer kavels van verschillende niveaus, elkaar rakend langs vloer of plafond, tot één kavel, of het opnieuw laten delen in twee of meer gescheiden kavels van twee of meer kavels die werden verenigd tot één enkele kavel), moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten per aangetekende brief, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken opgemaakt door een ingenieur-architect of een studiebureau.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden ingenieur-architect, wiens honorarium voor rekening is van de betrokken eigenaar.

Het advies van de architect van het gebouw of van de ingenieur-architect moet aan de eigenaar worden medegedeeld binnen de drie maanden na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan kunnen de werken niet worden uitgevoerd; is geen advies binnen gemelde termijn medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Ingeval eigenaars verwaarlozen de nodige werken aan hun eigendom te doen en daardoor andere privatieven of gemene delen blootstellen aan enige schade of nadelen, heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan de private delen van het privaat te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar in gebreke. Ingeval van nood zal de syndicus op eigen initiatief mogen handelen. Hij zal gehouden zijn verslag uit te brengen bij de eerstvolgende algemene vergadering. Zo het geen spoedgeval betreft zal de syndicus zich eerst richten tot de algemene vergadering.

Bij onderhoudswerken aan sanitair, verwarming en elektrische installaties van de private delen moet een bevoegd installateur geraadpleegd worden.

De algemene vergadering kan te allen tijde, mits de vereiste meerderheden, beslissen dat een gezamenlijk én verplicht onderhoudscontract zal afgesloten worden voor alle private branders van verwarmingsinstallaties in het gebouw.

Artikel 8- verhuring -bewoning

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 private kavels eerbiedigen.

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

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 zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijik zijn, mits behoorlijke kennisgeving. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijik reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel 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.

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.

Artikel 9 - wijze van gebruik en bewoning

° De **appartementen** op de **verdiepingen** zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is enkel toegelaten beroep uit te oefenen of een handel te drijven in de appartementen mits toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met eenparigheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, én voor zover dit beroep of deze handel geen gevaar inhoudt noch abnormale hinder veroorzaakt voor de andere bewoners.

De eigenaar van elk privaatief is zelf verantwoordelijik voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of omgekeerd.

De appartementen die aangewend worden tot privé-bewoning mogen slechts betrokken worden door een aantal personen dat in verhouding staat tot de grootte en het aantal slaapkamers van het appartement.

Wordt een appartement betrokken door een groter aantal personen, en geeft dit aanleiding tot een verhoging van de gemeenschappelijike lasten, dan kan in afwachting dat een einde gesteld wordt aan deze toestand deze verhoging eveneens forfaitair vastgesteld worden door de

algemene vergadering en ten laste van de betrokken eigenaar gelegd worden.

De verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een vier/vijfden meerderheid der stemmen.

° De bestemming van de **appartementen** op het **gelijkvloers** wordt vrij bepaald door de eigenaar van deze privaatieve kavel, met dien verstande dat geen activiteit is toegelaten die enig gevaar of abnormale hinder inhoudt voor de andere mede-eigenaars/bewoners van het gebouw, én voor zover de eventuele activiteiten niet schaden aan de standing van het gebouw of schadelijk zijn wegens aantasting van de gezondheid of verspreiding van geuren.

Het is evenwel uitdrukkelijk **verboden** volgende activiteiten uit te oefenen in het gebouw : frituur, funeraria, lunaparken, wassalon, viswinkel en elke vorm van horeca in de ruime zin van het woord.

Indien een stedenbouwkundige of andere vergunning vereist is, zal de eigenaar van de privaatieve kavel op het gelijkvloers steeds zelf en op zijn kosten dienen in te staan voor het bekomen van de vereiste vergunningen.

In geen enkel geval mag in de privaatieve delen een inrichting gevestigd worden of een activiteit uitgeoefend worden, die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het bodemdecreet.

° Het gebruik van de **garages** en de **autostaanplaatsen** wordt beheerst door volgende bepalingen:

De garages en de autostaanplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen. De geparkeerde tuigen mogen wat betreft hun afmetingen hun afgebakende grenzen niet overschrijden. Het parkeren op de autostaanplaatsen is verplicht op de daartoe aangeduide plaats en dit binnen de afgebakende grenzen.

Het is ten strengste verboden op de gemeenschappelijke en privaatieve autostaanplaatsen:

- benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen, welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- materiaal of koopwaren te stapelen.
- vuilnis te stapelen.
- gebruik te maken van geluidproducerende verwittigings-toestellen

Het stallen van fietsen op de gemeenschappelijke autostaanplaatsen is verboden.

De eigenaars zijn verplicht hun garage en/of autostaanplaats in een onberispelijke staat van netheid

te houden; bij gebreke hiervan zal de syndicus de auto-
staanplaats of de garage mogen laten reinigen op kosten
van de in gebreke blijvende eigenaar.

Op de inrit en op de manoeuvreerruimte tussen de
garages en de autostaanplaatsen is het uitdrukkelijk
verboden :

- te parkeren in de in- of uitrit of op de plaatsen
voorzien om te manoeuvreren.
- het nutteloos laten draaien van de motor,
- het stapelen en verbranden van benzine en olie of
andere ontvlambare producten,
- het gebruik van claxons of andere geluidmakende
verwittigingsystemen,
- kinderen op doorgangen en parkings te laten spelen;
- met fietsen, moto's enzovoort rond te rijden op de
doorgangen en parkings tenzij om zich naar een privaatief
of de openbare weg te begeven;
- enig huishoudelijk werk uit te voeren of te laten
uitvoeren;

In geval van defect, moeten de voertuigen zo spoedig
mogelijk worden verwijderd.

Op de manoeuvreerruimte tussen garage 1, garage 5 en
de tuin zal ruimte voorzien worden voor de eigenaars van
een privaatief om hun personenwagen te stationeren
teneinde deze te kunnen reinigen zonder enige hinder voor
de mede-eigenaars.

Deze ruimte mag niet aanzien worden als permanente
autostaanplaats.

o Het genot van de **terrassen/balkons** is privaatief
bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger om-
schreven. De bekleding ervan is eveneens privaatief. Voor
het overige zijn de terrassen en balkons (ruwbouw)
gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de bekleding, de
bevloering en de balustrades, evenals de eventuele ver-
nieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de
syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en
uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars
van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn
alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de
terrassen lastens de gemeenschap en als
gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-
eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de
gemeenschappelijke delen ongeacht de oppervlakte van het
desbetreffende privaatief.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren dewelke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privatieve eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Het is verboden vuilniszakken te plaatsen, of andere zaken te stapelen op de terrassen.

° De eigenaars, huurders of anderen betrokken bij het gebruik van de privatieven of gemeenschappelijke delen van het complex zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de gestalde tuigen en zaken toebehorend aan derden, hetzij aan de bestaande installaties, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijke domein binnen te komen of te verlaten, ten einde alle ongevallen te voorkomen.

° de **tuin naast en aan de achterzijde van de garages** zal op kosten van de vereniging van mede-eigenaars worden aangelegd, regelmatig onderhouden worden alsook hersteld en hernieuwd worden en kan dienen tevens als toegang langs de achterzijde van de garages 5 tot en met 9.

° de **tuin** waarvan het exclusief gebruiksrecht respectievelijk is toegewezen aan ieder appartement op het gelijkvloers zal op eigen kosten van iedere eigenaar van het betrokken appartement worden aangelegd, regelmatig onderhouden alsook hersteld en hernieuwd worden.

De eigenaar van het appartement 3 mag de tuin waarvan het exclusief gebruiksrecht aan hem werd toegewezen indien gewenst aanleggen met een verharding teneinde auto's te stationeren.

Artikel 10 : Vrije toegang tot de privatieven

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van beschikkingen van algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige 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 privaatieve zaken, ook als die aan andere mede-eigenaars toebehoren, zo het werken betreft die onverwijld moeten uitgevoerd worden. Zulks zal ondermeer het geval zijn voor de afsluitkranen en dergelijke meer van gemeenschappelijke installaties die zich in privaatieve lokalen zouden bevinden.

Bij verhuizing zal ieder privaatief, zonder enige vergoeding, moeten gedogen dat meubels of meubilair opgetrokken of neergelaten worden en toegang zal moeten gegeven worden door de privaatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwestieuze meubels en mobilair.

AFDELING 3 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE GEMENE DELEN

Artikel 11 - Gebruik van de gemene delen

De mede-eigenaars moeten gebruik maken van de gemene delen overeenkomstig de bestemming hiervan en in een mate verenigbaar met het recht van hun deelgenoten.

Zij mogen op welke wijze ook geen hinder vormen voor het gebruik van de gemene delen.

Zij zullen onder andere geen fietsen, kinderwagens, vuilniszakken en dergelijke mogen plaatsen in de gemene delen; noch er zaken opstapelen, er geen huishoudelijke werken mogen uitvoeren, zoals het borstelen of uitkloppen van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten, het borstelen van schoenen, het uithangen van was aan de voorgevel; zo ook zullen zij geen vetstoffen en afval in de rioolputten mogen lozen.

Bij overtreding van voormelde bepalingen zal de syndicus zelf de nodige maatregelen kunnen nemen om een einde te maken aan voormelde overtredingen, op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar en/of huurder.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van orde dat niet tot het zakelijk statuut behoort en door de algemene vergadering der mede-eigenaars kan worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht uitmaken.

In geen enkel geval mag in de gemeenschappelijke delen een inrichting gevestigd worden of een activiteit uitgeoefend worden, die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het bodemdecreet.

Artikel 12 - Werken van onderhoud en herstelling

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van de privaatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen omdat zij zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, gebeuren door de zorgen van de syndicus en op kosten van de betrokken mede-eigenaars.

Het schilderen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw evenals van de privaatieve elementen die de gemeenschap aanbelangen omdat zij zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, zowel buiten als binnen, moet uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, volgens een tijdschema opgesteld door de algemene vergadering.

De dringende herstellingswerken worden uitgevoerd in opdracht van de syndicus zonder dat deze daarvoor wie ook moet raadplegen.

Alle andere herstellingen en/of veranderingswerken moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering der mede-eigenaars met een drie/vierden meerderheid van de stemmen, met uitzondering van de gevallen waarvoor de wet een strengere meerderheid zou vereisen.

Elke eigenaar zal zonder schadevergoeding de storingen moeten dragen die voortkomen van de herstellingen en werken aan de gemene delen waarover regelmatig is beslist.

AFDELING 4 - VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 13 - algemene regel.

In algemene regel worden de algemene onkosten ten laste van de gemeenschap gelegd, betaald en gedragen, door alle eigenaars in dezelfde verhouding als hun aandeel in het eigendomsrecht van de gemene delen dat vastgesteld is volgens de onderlinge waarde van elk privaatief, behoudens de uitzonderingen hiervoor of hierna vermeld.

Artikel 14 - verdeling verbruikskosten

Van de algemene regel wordt afgeweken voor bepaalde lasten die zullen verdeeld worden in evenredigheid met het nut of gebruik dat de respectievelijke kavels ervan hebben als volgt:

- de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de lift en de liftschacht met toebehoren evenals alle andere gemeenschappelijke delen, die exclusief worden gebruikt voor de appartementen op de verdiepingen zullen uitsluitend gedragen worden door de eigenaars van de appartementen op de verdiepingen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, hetzelfde geldt voor de verzekeringspremies die de lift rechtstreeks of onrechtstreeks betreffen of die voortvloeien uit de aanwezigheid van een lift in het appartementsgebouw.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

Artikel 15 - Omschrijving van de gemene lasten

De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn:

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

b/ om een schade te herstellen aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

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

De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, in de verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten, gedragen.

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

Artikel 16 - kosten niet-verkochte privatieven

De bouwheer komt niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hem toehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, met uitzondering van de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 17 -Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal

Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven, wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan het bedrag en de bestemming door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Dit bedrag dient berekend in overeenstemming met de normaal voorziene onkosten.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt opgemaakt op tijdstippen door de algemene vergadering der mede-eigenaars vast te stellen. De onkosten moeten betaald worden binnen de veertien dagen na het toesturen van de afrekening, ten einde de provisie in de handen van de syndicus opnieuw samen te stellen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in beginsel niet gebeuren bij middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie.

Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering der mede-eigenaars gegeven worden.

De bouwheer is geen provisie verschuldigd voor de niet in gebruik genomen privatieven.

Reservekapitaal

Tot dekking van de niet periodieke uitgaven kan de algemene vergadering der mede-eigenaars beslissen een reservefonds aan te leggen. Daartoe stort iedere mede-eigenaar een periodieke bijdrage door de algemene vergadering te bepalen.

Deze bijdragen worden op een bijzondere rekening geplaatst en de syndicus vermeldt ze in zijn periodieke afrekening.

Eerste provisies

Teneinde de syndicus toe te laten de lopende betalingen uit te voeren die zich opdringen voor het

bijeenkomen van de eerste algemene vergadering zullen de toekomstige eigenaars, op eerste verzoek van de syndicus, een provisie storten.

Artikel 18 - Onverdeeldheid-vruchtgebruik

Indien een privaatief onverdeeld aan meerdere eigenaars toebehoort of het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen met betrekking tot dit privaatief, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

Artikel 19 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege 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.

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

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

Artikel 20 - Overdracht van een privaatief

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21 - verzekeringscontracten

Algemene principes.

De verzekering, zowel van de private zaken, ter uitzondering van de meubelen, als van de gemeenschappelijke zaken, zal geschieden bij dezelfde maat-

schappij, en dit door alle mede-eigenaars, door de zorgen van de syndicus.

Deze verzekering zal geschieden tegen brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, ongevallen veroorzaakt door elektriciteit, glasbraak, stormschade, eventueel verhaal tegen derden en het verlies van huurgelden, dit alles voor sommen door de algemene vergadering te bepalen.

De syndicus zal hiertoe al het nodige doen. Hij zal de premies als gemeenschappelijke lasten betalen, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun rechten.

De mede-eigenaars zullen hun medewerking moeten verlenen indien deze gevraagd wordt, voor het afsluiten dezer polissen en het tekenen der nodige akten. Bij gebreke zal de syndicus zelf gerechtigd zijn en zonder aanmaning, deze geldig te tekenen in hun plaats.

De eerste verzekering zal genomen worden in naam van gans de gemeenschap door de zorgen van de promotor.

Polisexemplaar

Elke mede-eigenaar zal, op eenvoudig verzoek, een exemplaar van deze polis kunnen bekomen bij de syndicus.

Verzekering meubelen en inboedel

Elke mede-eigenaar en huurder is verplicht zijn meubelen en inboedel te doen verzekeren, bij een verzekeringsmaatschappij naar zijn keuze. De syndicus is gerechtigd het bewijs van de verzekering en van de betaling der premies na te zien.

Indien een bijpremie geëist wordt omwille van het beroep van één der mede-eigenaars of omwille van het personeel, of om gelijk welke andere reden eigen aan een der mede-eigenaars, zal deze bijpremie te zijnen uitsluitende laste vallen.

Verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet afgesloten worden door de syndicus om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of van hun mandatarissen te dekken in de volgende gevallen:

- schade veroorzaakt door het gebouw, eender of het om de gemene delen of om de privatieve delen gaat.
- schade veroorzaakt door de in het gebouw eventuele gebruikte liften en hijstoestellen.
- schade veroorzaakt door het door de gemeenschap aangesteld personeel.

Inning van de vergoedingen

Ingeval van ramp, zullen de vergoedingen toegekend ingevolge de polis, ontvangen worden door de syndicus in

tegenwoordigheid der mede-eigenaars door de vergadering aangeduid, mits deze vergoedingen in bewaargeving te geven in een bank of elders onder de voorwaarden bepaald door de vergadering.

Er moet nochtans noodzakelijk rekening gehouden worden met de rechten der bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers waarvan de rechten door tegenwoordig beding niet zullen mogen geschaad worden; hun tussenkomst zal worden gevraagd.

Verdeling der vergoedingen

Het gebruik der vergoedingen is geregeld als volgt:

Ingeval van een gedeeltelijke vernietiging: zal de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden der stemmen moeten beslissen over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte; in voorkomend geval zal de syndicus de door hem geïnde vergoeding dan aanwenden tot herstelling van de getroffen plaatsen.

Is de vergoeding onvoldoende om de herstelling te doen, dan zal het supplement geïnd worden door de syndicus tegen al de mede-eigenaars, behoudens verhaal dezer laatsten tegen diegene wiens heropgebouwd eigendom een meerwaarde zou verkregen hebben en tot beloop dezer meerwaarde.

Indien de vergoeding groter is dan de uitgaven der herstellingen, zal het overschot tegoed komen aan de mede-eigenaars in evenredigheid van hun deel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Ingeval van totale ramp : zal de verzekeringsvergoeding aangewend worden voor het heropbouwen, tenzij de algemene vergadering der mede-eigenaars er anders over beslist bij unanimité der stemmen van de gemene delen.

Is de vergoeding onvoldoende om de heropbouw te bekostigen, dan zal het supplement ten laste genomen worden door de mede-eigenaars in evenredigheid met hun recht van mede-eigendom in de gemene delen. Dit supplement zal eisbaar zijn binnen de drie maand na de vergadering die dit supplement vastgesteld heeft; bij gebreke waarvan de intresten tegen wettelijke voet lopen, zonder sommatie.

Indien het gebouw niet heropgericht wordt, zal men uit onverdeeldheid treden.

De eventuele opbrengst van de verkoop en de verzekeringsvergoeding zal alsdan verdeeld worden tussen de mede-eigenaars in verhouding met hun respectievelijk aandeel in de gemene delen.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van het gebouw 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.

EERSTE-VERZEKERINGPOLISSEN

De eerste verzekeringspolissen zullen door de promotor gesloten worden, zowel voor wat betreft de brandpolissen als deze met betrekking tot de burgerlijke verantwoordelijkheid, wetsverzekering, enzovoort.

De mede-eigenaars zijn gehouden de gezegde verzekeringen over te nemen.

Hetzelfde geldt voor de verzekeringen die moeten afgesloten worden voor die ongevallen die het personeel, door de gemeenschap eventueel aangesteld, zouden kunnen treffen.

Artikel 22 - gemeenschappelijke baten en inkomsten

De mede-eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten naar verhouding van hun aandelen in de gemene delen.

AFDELING 5 : ALGEMENE VERGADERING

Artikel 23 - gewone - bijzondere - buitengewone algemene vergadering

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

Jaarlijks wordt een algemene vergadering gehouden, deze wordt de gewone algemene vergadering of de algemene jaarvergadering genoemd.

Deze vergadering zal gehouden worden op een dag vallend tussen 1 en 15 november van elk jaar.

Te allen tijde kan een algemene vergadering gehouden worden om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die tot de bevoegdheid van het beraadslagend orgaan behoort. Deze vergadering wordt bijzonder genoemd wanneer zij niet de statuten betreft en buitengewoon wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

Artikel 24 - bevoegdheid

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

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

a/ 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 buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

b/ het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

c/ de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

d/ de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

e/ de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

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

Artikel 25 - bijeenroeping

De algemene statutaire vergadering wordt ambtshalve ieder jaar gehouden in de gemeente waar de zetel van de vereniging gevestigd is zoals aangeduid door de syndicus of door degene die ze samenroept in de oproepingsbrief.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van

mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

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

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

De beraadslagingen mogen slechts gaan over de punten vermeld in de agenda; het is nochtans aan de leden van de algemene vergadering toegelaten te beraadslagen betreffende andere kwesties, maar ingevolge deze beraadslagingen mag geen enkele beslissing met verplichtend karakter genomen worden, tenzij alle mede-eigenaars in persoon tegenwoordig zijn.

Artikel 26 - samenstelling

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

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

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

Artikel 27 - volmachten

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

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

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

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

Artikel 28 - bureau

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene

mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 29 - aanwezigheidsquorum

Behoudens strengere bepalingen in het reglement van mede-eigendom, beraadslaagt de algemene vergadering alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

Artikel 30 - stemrecht

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

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

Artikel 31 - Meerderheidsvereiste

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**

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

b/ over alle werken betreffende de gemeenschappelijke

gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

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

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

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

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

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

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

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

De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier/vijfde der stemmen:**

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

b/ over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

d / over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e/ over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f/ over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

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

De algemene vergadering beslist met **eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:**

a/ over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

b/ over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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

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

Artikel 32 - notulen

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

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke

akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

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

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

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

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

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

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de

wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het oogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

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

AFDELING 6 : DE SYNDICUS

Artikel 33 - algemeen - benoeming

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars zal een beroep doen op de diensten van een syndicus, al dan niet gekozen tussen de mede-eigenaars; hij is belast met het algemeen toezicht op het gebouw en in het bijzonder met het toezicht op de uitvoering van herstellingswerken aan de gemene delen.

Wanneer de syndicus niet in het reglement van mede-eigendom aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Indien hij is aangesteld in het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

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

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt acht dagen na

die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk moet maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Eerste syndicus

Tot op heden werd nog geen eerste syndicus benoemd.

Artikel 34 - opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

a/ de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

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

c/ alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d/ waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;

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

f/ aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

g/ de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te

vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

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

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

j/ de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k/ alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

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

m/ een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om

niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n/ het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o/ desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

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

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

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

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

t/ de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

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

v/ in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 35 - aansprakelijkheid

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

Artikel 36 - vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

De afrekening zal periodiek gebeuren, samen met de vordering van de voorschotten. Ingeval van niet-betaling van zijn honorarium beschikt de syndicus over dezelfde dwangmiddelen als hiervoor vermeld.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 37. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een

commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is. De commissaris mag niet de syndicus zijn.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

DEEL IV - REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 38 - tegenwerpelijheid

Het reglement van orde is tegenstelbaar aan eenieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom en aan eenieder die houder is van een toelating tot bewoning, onder de voorwaarden bepaald in artikel 577-10 § 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Het reglement van orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, 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.

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

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

Het reglement van orde zal slechts gewijzigd kunnen worden door een beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Het reglement van orde kan in onderhandse vorm opgemaakt worden en moet dus niet bij notariële akte vastgesteld worden.

Artikel 39 - Moraliteit - rust

De mede-eigenaars, huurders en andere bewoners van het gebouw zullen steeds het gebouw moeten bewonen en gebruiken op een deftige en eerbare wijze als "goede huisvader".

Zij moeten erop waken dat de rust niet gestoord zou worden noch door hen noch door hun dienstboden of bezoekers.

Zij dienen alle abnormaal lawaai te vermijden en mogen geen machines of werktuigen gebruiken, die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder meebrengen voor de andere bewoners of burenen. Het gebruik van muziek-instrumenten, radio en televisie is toegelaten, doch de gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de rust der andere bewoners daardoor niet gestoord wordt.

De eigenaars der appartementen zullen echter de normale werking, met het ermede gepaard gaande geluid, van de winkelruimte op het gelijkvloers moeten dulden.

Artikel 40 - huisdieren

Kleine huisdieren worden in het gebouw enkel gedoogd, in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder door lawaai, reuken, of anderszins (bijvoorbeeld hygiëne) ondervinden.

In geval van hinder zal de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Artikel 41 - naamplaatjes

De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners van de particulieren die op de deuren van de particuliere lokalen, op de brievenbussen, aan de bellen worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en aan de afmetingen door de syndicus bepaald. Dit geldt eveneens voor de nummerplaten van de voertuigen, aangebracht op de autostaanplaatsen.

Met uitzondering van hetgeen uitdrukkelijk werd bepaald in artikel 6 van de statuten, mogen de bewoners van de particulieren aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw, (onder meer

uithangborden, publiciteit, affiches, vogelkooien, of andere al dan niet huishoudelijke voorwerpen, ...)

Zijn echter wel toegelaten de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een privaat. Het model en de grootte van deze panelen of aanplakbrieven alsmede de plaats waar deze moeten aangebracht worden zal bepaald worden door de syndicus.

Artikel 42 - gebruik van de lift

Het gebruik van de lift is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of bewoners van appartementen en van hun bezoekers; het gebruik ervan voor het verhuizen kan uitsluitend mits voorafgaande toestemming van de syndicus. Alle verhuiswerken van meubilair dienen minstens acht dagen vooraf aan de syndicus gemeld te worden.

Indien er zou gebruik gemaakt worden van de lift en de traphal om te verhuizen, en dit aanleiding zou geven tot schade aan de lift en de traphal, kan de syndicus de herstellingswerken aan de lift laten uitvoeren, op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar en/of bewoner.

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

De algemene vergadering kan een reglement opstellen betreffende het gebruik van de lift, welk reglement in de lift zal aangebracht worden en alsdan verplichtend wordt voor alle gebruikers.

Artikel 43 - vuilnis

Elke eigenaar zal zelf dienen in te staan voor het buitenzetten van zijn eigen vuilniszakken.

Het is verboden vuilnis te stapelen op de terrassen, de autostaanplaatsen of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 44 - veiligheid

Elektriciteitsleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Het gebruik van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.

Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die huishoudelijke apparaten bedienen en dan nog op voorwaarde dat alle maatregelen genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

Artikel 45 - gebruik van de gemene delen

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's alsook airco-installaties mogen niet op het dak, de terrassen of gevels geplaatst worden dan met uitdrukkelijke toelating bij beslissing van de algemene vergadering.

De eigenaar van een appartement op het gelijkvoers mag wel voorzien in een airco-installatie die aan de buitenzijde zal geplaatst worden zonder dat hiervoor een toelating van de algemene vergadering vereist is.

DIVERSE BEPALINGEN

KOSTEN

De kosten van deze akte zijn ten laste van de respectievelijke eerste nieuwe eigenaars van privatieven, en ten laste van de comparanten in de mate dat bepaalde privatieven door hen behouden blijven.

WOONSTKEUZE

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

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

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor zoveel als nodig verklaren de comparanten teneinde dezer keuze van woonst te doen in hun huidige en toekomstige maatschappelijke zetel.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT:

De notaris bevestigt dat de identiteit en de woonplaats van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en de woonplaats van de partijen overeenstemmen met de gegevens hem aangetoond aan de hand van hun identiteitskaarten.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften geïnd en verschuldigd voor deze akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

VERKLARINGEN INZAKE DE TEGENSTRIJDIGE BELANGEN EN ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De partijen erkennen er door de notaris over ingelicht te zijn dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. Na toelichting van deze akte door de notaris verklaren zij dat zij alle daarin opgenomen bedingen voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

Zij verklaren tevens dat deze akte de juiste weergave is van hun overeenkomsten zelfs indien de bepalingen ervan zouden afwijken van deze vermeld in vorige akten.

LEZING VAN DE AKTE

1. De comparanten erkennen ieder tijdig een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Sint-Laureins, Watervliet, op de hierboven vermelde datum.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met ons notaris.