

STATUTEN van de Residentie “**LOMBARDEN 2.0**”
d.d. **

Het jaar tweeduizend éénentwintig,
Op **,
Voor ons, **Jean-Louis Sabbe**, notaris met standplaats te
Blankenberge.

ZIJN VERSCHENEN :

A. De besloten vennootschap “**DS CONSTRUCT**”, met zetel te 8377 Zuienkerke, Nieuwe Steenweg 74, RPR Gent (afdeling Brugge) onder het nummer BTW BE 0885.831.615.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Stefaan Laga te Izegem, op achttien december tweeduizend zes, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twee januari tweeduizend zeven, onder nummer 07000363,

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal van notaris Stefaan Laga, voornoemd, op achttien oktober tweeduizend elf, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van drie november tweeduizend elf onder nummer 11165545.

Overeenkomstig de statuten hier vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer **D’HOORE Dries**, nationaal nummer 78.05.08-251.18, wonende te 8377 Zuienkerke, Nieuwe Steenweg 74, benoemd bij de oprichting en er samen mee bekendgemaakt.

Hierna ook genoemd “**de grondeigenaar**”.

B. De besloten vennootschap “**D’HOORE CONSTRUCT ALGEMENE BOUWONDERNEMING**”, met zetel te 8377 Zuienkerke, Nieuwe Steenweg 74, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent (afdeling Brugge), onder het nummer BTW BE 0439.077.032.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Robert Vrielynck te Brugge (Sint Kruis), op elf december negentienhonderd negenen-tachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd negentig onder nummer 900105-233.

Waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd ingevolge proces-verbaal van notaris Stefaan Laga, voornoemd, op eenentwintig december tweeduizend elf, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twaalf januari daarna, onder nummer 12010466.

Overeenkomstig de statuten hier vertegenwoordigd door haar bestuurder “**DS CONSTRUCT**”, voornoemd, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer **D’HOORE Dries**, voornoemd.

Hierna ook genoemd “de (bouw)promotor”.

1. BESCHRIJVING ONROERENDE GOEDEREN – EIGENDOMSOORSPRONG - OPSTALRECHT

Voormelde grondeigenaar is eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen:

MIDDELKERKE (10^E AFDELING WESTENDE)

1. Een perceel grond aan de Lombardsijdelaan, volgens titel en recent kadastraal uittreksel gekadasteerd sectie B, nummer 311/S/14/P0001 met een oppervlakte van één are tachtig centiare (1a 80ca)
2. Een perceel grond gelegen aan de Bassevillestraat, volgens titel en recent kadastraal uittreksel gekadastreerd sectie B, nummer 311/R/25/P0001 met een oppervlakte van twee are ééenzeventig centiare (2a 71ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goederen behoren toe aan de besloten vennootschap “DS CONSTRUCT” ingevolge aankoop van 1) de besloten vennootschap “Archibuild Design & Study” (voorheen genaamd “IMMOTRI-INVEST”), te Dendermonde, 2) de heer WILLEMS Dirk en zijn echtgenote, mevrouw KORTE Dominica Francisca, 3) de besloten vennootschap “Algemene Bouwonderneming Moyson Luc BVBA”, met zetel te Buggenhout, 4) de heer MOYSON Luc Jean Alfons en zijn echtgenote, mevrouw DE BLOCK Marleen Jeannette blijkens akte verleden voor notaris Jean-Louis Sabbe te Blankenberge op 21 augustus 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Oostende op 27 augustus 2020, referte 62-T-27/08/2020-13261.

Voorschreven goederen behoorden toe aan de vennootschappen “ARCHIBUILD DESIGN & STUDY” en “ALGEMENE BOUWONDERNEMING MOYSON LUC” elk ten belope van achtenveertig procent (48%) in volle eigendom en aan de echtgenoten WILLEMS – KORTE en MOYSON – DE BLOCK elk ten belope van twee procent (2%) in volle eigendom ingevolge aankoop van mevrouw VERCOUILLIE Micheline blijkens akte verleden voor notaris Olivier Van Maele te Aalst, met tussenkomst van notaris Agnes Porters te Westende, op 11 december 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 30 januari 2008, referte 62-T-30/01/2008-01724.

Voornoemde mevrouw VERCOUILLIE Micheline was er eigenaar van als volgt:

° van het goed gelegen Lombarsijdelaan 156 (perceelnummer 311/S/14) ingevolge aankoop met haar toenmalige echtgenoot, de heer VANDOORNE Guy Gustave Daniel verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op 21 maart 1979, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 11 april nadien, boek 3664, nummer 1.

Ingevolge akte echtscheiding bij onderlinge toestemming verleden voor notaris Agnes Porters te Westende op 12 september 1998, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 9 november nadien, boek 10446, nummer 21 werd voormeld goed toebedeeld aan mevrouw VERCOUILLIE. De bekrachtigingsakte werd verleden voor voornoemde notaris Porters op 29 november 1999, overgeschreven alsvoren op 28 januari 2000, boek 11081, nummer 13.

° van het goed gelegen Bassevillestraat 8 (perceelnummer 311/R/25) ingevolge aankoop verleden voor notaris Ignace Muylle te Middelkerke op 29 juli 1977, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 29 augustus nadien, boek 3107, nummer 19.

TOELATING TOT BOUWEN - OPSTALRECHT

a) De grondeigenaar verklaart aan de promotor toelating te geven om op de totale oppervlakte van het hiervoor beschreven percelen grond een nieuwe residentie op te richten.

Deze toelating tot bouwen wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- de grondeigenaar verleent toelating aan de promotor om op voormeld eigendom een geheel van gebouwen op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom.

- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van de gebouwen jegens derden, valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid en op het uitsluitend risico van de promotor, zodat de grondeigenaar hiervoor nooit kan worden aangesproken.

De promotor verleent aan de grondeigenaar alle waarborg voor wat betreft elk verhaal van om het even wie uit hoofde van de oprichting van de bouwwerken.

- de promotor zal alle eventuele veroordelingen moeten afdragen dewelke eventueel kunnen opgelopen worden door de grondeigenaar in zijn hoedanigheid van eigenaar van de grond.

- alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de promotor.

b) De grondeigenaar verklaart te VERZAKEN in voordeel van de promotor, die aanvaardt, aan het RECHT VAN NATREKKING, haar toebehorende ingevolge de artikelen 3.55 en 3.39 van het burgerlijk wetboek, op haar grondaandelen in de hiervoor goederen.

Bijgevolg zal de promotor eigenaar zijn van de bouwwerken, die hij op zijn kosten zal oprichten op het hiervoor beschreven eigendom.

De verzaking aan het recht van natrekking wordt toegestaan en aanvaard te rekenen voor een termijn van tien (10) jaar, te rekenen vanaf heden ; behoudens verlenging na gemeen overleg.

De promotor verbindt zich ertoe om vóór het verstrijken van de duur waarvoor het recht van opstal is toegekend de eventueel resterende grondaandelen aan te kopen.

De grondeigenaar verbindt zich ertoe om de grondaandelen die zullen verbonden worden aan de particulieren die de promotor opricht, te verkopen aan de bouwpromotor of aan derden door de bouwpromotor aangeduid, onder de lasten en voorwaarden die de promotor zal goedvinden.

2. MEDE-EIGENDOM – BIJLAGEN – ERFDIENSTBAARHEDEN - ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN – VOLMACHTEN

MEDE-EIGENDOM

De hierna beschreven gebouwen worden overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid geplaatst.

Het eigendomsrecht van deze gebouwen zal derhalve tussen verschillende personen verdeeld zijn volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, zodat het goed op basis van bijgaande plannen verdeeld zal worden:

- enerzijds, in particuliere delen, "appartement", "woning", "garagebox", "staanplaats" en "berging": in het algemeen "particulier kavel" genoemd, die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zal zijn;

- anderzijds, in gemeenschappelijke delen die de gemeenschappelijke en onverdeelde eigendom van alle mede-eigenaars zullen zijn. Zij zullen verdeeld worden in duizend onverdeelde duizendsten die als onafscheidelijke bijhorigheden aan de particuliere delen verbonden zijn.

Overeenkomstig artikel 3.85 van het Burgerlijk Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder particulier deel verbonden is bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van zijn vloeroppervlakte, zijn bestemming en zijn ligging, op grond van hierna vermeld verslag opgemaakt door landmeter Kris De Pauw te Oostkamp.

Ingevolge deze verdeling worden er particuliere kavels gecreëerd die juridisch afzonderlijke goederen vormen die het voorwerp kunnen uitmaken van het vestigen van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of ingevolge overlijden, en van alle andere contracten.

Teneinde deze verdeling door te voeren, verklaren de comparanten de statuten van de mede-eigendom op te maken, die meer bepaald tot doel hebben het onroerend geheel, de particuliere en gemeenschappelijke delen te beschrijven, het aandeel van de gemeenschappelijke delen met betrekking tot elk particulier deel vast te stellen op basis van het verslag waarvan hierna sprake is, de

rechten en plichten van elke mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke delen, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en het beheer van het gebouw te beschrijven en de details van het gemeenschappelijk leven te regelen.

Het wooncomplex zal de naam **Residentie “Lombarden 2.0”** dragen, en heeft als adres: **8434 Middelkerke, Lombardsijdelaan 154 - Bassevillestraat 8A en B.**

Verkrijging rechtspersoonlijkheid

§1 Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten bij de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging van mede-eigenaars draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie “Lombarden 2.0” heeft als adres: 8434 Middelkerke, Lombardsijdelaan 154 - Bassevillestraat 8A en B.

§2. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging. De beschikkingen van onderhavige statuten behoren tot het zakenrechtelijk statuut. Deze akte is bindend voor hen en voor al diegenen die later op de gebouwen of op een onderdeel ervan enig recht zullen bezitten, van welke aard ook. Het verbindt hen, evenals het hun erfgenamen, opvolgers en rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, solidair en ondeelbaar verbindt.

§3. 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.

De vereniging is bevoegd om alle beslissingen te nemen wat betreft de gemeenschappelijke delen, dit alles onverminderd de rechten van de eigenaars van de privatieven omtrent verder vermelde bijzondere gebruiksrechten.

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars heeft wel het recht, volgende de wettelijk voorziene meerderheid, een beslissing nemen inhoudende een wijziging van bestemming van de gemeenschappelijke onroerende delen die dan afzonderlijk kunnen worden vervreemd, of met zakelijke rechten bezwaard.

§4. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal, zoals hierna besproken.

De bedragen, voortkomend van het werk- en reservekapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze

rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

§5. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

§6. Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

§7. Voor de werking van de organen van de vereniging van mede-eigenaars, inzonderheid de algemene vergadering, de syndicus en de commissaris van de rekeningen wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

BIJLAGEN.

De comparanten hebben ons vervolgens de volgende documenten overhandigd:

1) De omgevingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke van 23 februari 2021 voor het bouwen van een meergezinswoning en 2 ééngezinswoningen, dossiernummer 2020/296,

2) de vergunde plannen opgemaakt door architectenburo Jonathan Van Loo te Sint-Kruis (Brugge),

3) de afbakeningsplannen van 4/10/2021.

Deze plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **nummer 35022/16081**.

De comparanten verklaren dat voormelde plannen sinds de opname in de databank niet meer werden gewijzigd.

Voormeld afbakeningsplan voorziet dat de achterkant van de doorrit in het appartementsgebouw open wordt uitgevoerd, desgevallend mits voorafgaandelijke verkrijgen van een uitvoerbare regularisatievergunning.

4) voormeld verslag betreffende de bepaling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Deze bijlagen worden na gedeeltelijke lezing en toelichting, door de comparanten en de notarissen getekend en aan deze akte gehecht om de authentieke vorm aan te nemen.

Deze bijlagen zullen ter registratie en overschrijving worden aangeboden, met uitzondering van voormelde plannen, waarvoor partijen toepassing vragen van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 1, 4° lid Hypotheekwet.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

A. Bestaande erfdienstbaarheden.

De grondeigenaar bevestigt dat hij op het voormelde goed geen bijzondere erfdienstbaarheden heeft toegestaan en dat er

hem ook geen nog van toepassingen zijnde erfdienstbaarheden bekend zijn uit vorige titels.

B. Algemene erfdienstbaarheden.

Door de juridische verdeling van het eigendom in privatieve kavels, bestaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom met zijn ganse infrastructuur. Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de eigenaar zoals omschreven in de artikelen 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven en hebben betrekking op alle loten.

Dit geldt onder meer :

- ° voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water, elektriciteit, datadistributie, warmtenet, teledistributie en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;

- ° voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud ervan.

- ° voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;

en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

C. Vestiging nieuwe erfdienstbaarheid.

De gemeenschappelijke garagepoort aan de Lombardsijdelaan, de doorrit en de manoeuvreerruimte mogen in de toekomst, als lijdend erf, ook aangewend worden ten voordele van de aanpalende eigendommen in de Lombardsijdelaan 158 en 160, als heersende erven, ten titel van erfdienstbaarheid, kosteloos en onvergeld, tenzij een bijdrage in de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan à rato van het totaal aantal parkings en garages die er gebruik van maken.

ADMINISTRATIEF STATUUT

a) Ruimtelijke ordening

1. Informatieplicht van de instrumenterende notaris

Ondergetekende notaris wijst de comparanten op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de dato 15 mei 2009, houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009.

In toepassing van artikel 5.2.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de ondergetekende notaris, zoals

eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel van 10 mei 2021:

1° dat voormelde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van 23 februari 2021 werd afgeleverd.

Het stedenbouwkundige uittreksel maakt verder melding van stedenbouwkundige vergunningen die thans niet meer van toepassing zijn.

2° dat voor deze goederen het gewestplan is vervangen door een RUP

Dat de goederen gelegen zijn in:

- provinciaal RUP "Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostkust": goedgekeurd door Vlaamse Regering op 05/06/2015,
- gemeentelijk RUP "Lombardsijde": goedgekeurd door Deputatie op 12/06/2014 (bestemming: centrumgebied, overdruk meergezinswoningen);
- gemeentelijk RUP "Horeca": goedgekeurd door Deputatie op 26/09/2013 (bestemming: overdruk horeca in de badplaatsen).

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de grondeigenaar, de goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op de goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de goederen geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De comparanten verklaren dat zij de stedenbouwkundige uittreksels hebben ontvangen, die ten hoogste één jaar voor het verlijden van deze akte werd verleend.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1. VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De comparanten verklaren dat alle door hen uitgevoerde handelingen en werken in en/of aan de goederen overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied en dat de goederen, bij hun weten, niet bezwaard zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

2. Onroerendergoeddecreet - Onroerendergoedbesluit

De grondeigenaar verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goederen geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris heeft comparanten gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

3. *Onteigening*

De grondeigenaar verklaart dat er hem voor de goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

b) Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De grondeigenaar verklaart dat op voorschreven eigendommen geen inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die is opgenomen in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De grondeigenaar legt de bodemattesten voor die werden afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest te Mechelen op 21 april 2021.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

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

4. Overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van afdeling II van zelfde decreet, werden toegepast.

De notaris wijst de partijen er op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem; en dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het

grondverzet (Hoofdstuk XIII van Titel III van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

c) Risicozone voor overstromingen – integraal waterbeleid

De ondergetekende notaris verklaart dat in toepassing van artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen (Verzekeringwet), volgens zijn opzoeken, voorschreven goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming.

In overeenstemming met artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaren de verschijners en ondergetekende notaris, die zich steunt op digitale opzoeken, dat het goed niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering; noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone

d) Voorkooprechten

De goederen zijn niet bezwaard met enig conventioneel of wettelijk recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop, optierecht of soortgelijk recht. De comparanten verklaren tevens geen kennis te hebben van dergelijk rechten.

VOLMACHTEN

a) Verzekeringsspolis

Door zijn eigendomsverkrijging verleent iedere mede-eigenaar van een privatieve kavel in Residentie “Lombarden 2.0” volmacht aan de bouwpromotor om in zijn plaats en voor zijn rekening, tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de privatieve en gemeenschappelijke delen te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's.

De verkrijgers van deze privatieven zullen vanaf hun eigendomsverkrijging in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen die uit deze verzekering voortspruiten, en zijn ertoe gehouden om vanaf dan, hun aandeel in de kosten van deze verzekering te betalen in verhouding tot hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden om vanaf de voorlopig oplevering van de gemeenschappelijke delen, de door de bouwpromotor afgesloten verzekeringsspolis voort te zetten, de betrokken verzekeringssmaatschappij van deze overdracht op de hoogte te brengen, en de verzekeringsspremies te betalen, pro rata temporis te verrekenen met de bouwpromotor.

Zodra een syndicus is benoemd, wordt deze polis door hem verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend. Kortingen evenwel die door de

verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de promotor toe.

b) Instellingen van openbaar nut/nutsvoorzieningen

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas, elektriciteit of teledistributie aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven door het enkel feit van ondertekening van hun aankoopakte onherroepelijk volmacht aan de bouwpromotor teneinde:

a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;

b) met de stedelijke diensten, de intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze stedelijke diensten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben altijd een recht van overgang over de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars is er toe gehouden om vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, alle contracten die de bouwpromotor heeft afgesloten voor de gemeenschappelijke delen van de Residentie over te nemen en de betrokken distributiemaatschappijen van deze overdracht op de hoogte brengen.

c) Wijziging plannen en materialen - publiciteit

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor:

- de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen:
 - indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden, door de verzekeringsmaatschappijen of door de distributiemaatschappijen, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van technische of praktische redenen;
 - of omdat de bouwpromotor meent dat door deze wijzigingen de gemene delen en/of de privatieve delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten verbeterd zouden worden;
 - of, in de mate dat de bouwpromotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde van de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.
- op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

- namens de mede-eigenaars contracten af te sluiten voor de levering van water, gas, elektriciteit of teledistributie, de eerste verplichte verzekeringen af te sluiten bij een verzekeringsinstelling naar keuze van de bouwpromotor, alsook niet-verplichte verzekeringen al of niet onderschrijven die hen nuttig zouden voorkomen met betrekking tot het gebouw;
- om in afwijking met het reglement van mede-eigendom tot aan de voorlopige oplevering van de gemene delen, (schotel)antennes, installaties voor airconditioning, warmtepompen, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie te plaatsen op het dak, zonder voorafgaandelijke toelating van de mede-eigenaars, mits eventuele voorafgaandelijke toelating van de bevoegde stedenbouwkundige diensten.
- de binnen-indeling van de gebouwen zowel wat betreft de gemene delen als de nog niet verkochte privatieve delen te wijzigen door onder meer de delen te vergroten/verkleinen of gemene lokalen, ruimten en installaties te verplaatsen. Dit alles mits volgende beperkingen (en mits, indien vereist, het bekomen van de nodige vergunningen):
 - de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de oppervlakte van de reeds verkochte privatieven, noch op de verkoopvoorwaarden van deze reeds verkochte privatieven.
 - de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw.
- om tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke technische installaties.
- om zolang het gebouw niet afgewerkt is, steeds gebruik te maken van de grond en de gemeenschappelijke delen om materialen en machines te plaatsen, mits de eventueel reeds opgeleverde privatieven hiervan geen hinder ondervinden,

Invloed op E-peil ingevolge wijzigingen door kopers:

De kosten voortvloeiend uit de wijzigingen welke door de kopers worden aangebracht aan hun privaatief en die een negatieve invloed creëren op het E-peil vallen integraal ten laste van de betreffende kopers.

d) Wijzigen basisakte

Voor zover de comparanten tot wijziging van de oorspronkelijke statuten willen overgaan moeten zij toepassing maken van artikel 3.85 Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling houdt het volgende in:

De partijen, die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de

andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meer mede-eigenaars niet verzwaart.

Ten exemplatieve titel kan dit dus, binnen de voormelde wettelijke voorwaarden, gaan over: de privaatieve lokalen van twee of meer kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen, te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen, of een kavel te splitsen in twee of meer kavels, de bestemming van de private kavels te wijzigen (mits het bekomen van de vereiste omgevingsvergunning), om bijzondere gebruiksrechten toe te kennen op gemene delen die tot dan geen bijzondere bestemming gekregen hebben, wijzigingen aan te brengen aan plannen en indelingen, om in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering; het vestigen van erfdiensbaaaheden, opstal- of erfpachtrechten, of privaatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemene delen.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens 2 maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. De partijen kunnen de inhoud van deze wijzigende akte niet weigeren zonder gegronde reden en verbinden zich ertoe alles in het werk te stellen deze akte te laten verlijden. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen die twee maanden na de ontvangst van de zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

3. STATUTEN VAN HET GEBOUW.

Na deze uiteenzetting hebben de comparanten mij verzocht authentieke akte te nemen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die samen de statuten van het gebouw vormen.

TITEL I – BASISAKTE

HOOFDSTUK I - BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

MIDDELKERKE (10^E AFDELING WESTENDE)

Een wooncomplex in oprichting genaamd residentie "Lombarden 2.0" gelegen **Lombardsijdelaan 154 - Bassevillestraat 8A en B**, volgens titel en recent kadastraal uittreksel gekadasteerd sectie B, nummers 311/S/14/P0001 en 311/R/25/P0001 met een totale oppervlakte van vier are éénenvijftig centiare (4a 51ca).

Met gereserveerd partitienummer 311 C33 P0000.

HOOFDSTUK II - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

I. Opdeling wooncomplex

Het wooncomplex bestaat uit:

° een appartementsgebouw aan de Lombardsijdelaan bestaande uit 6 appartementen (waarvan 2 duplexen), 6 privatieve bergingen, 2 garageboxen (waarvan 1 dubbele garagebox) en 1 overdekte autostaanplaats ,

° een gebouw aan de Bassevillestraat bestaande uit 2 woningen met een geïntegreerde garage alsook 4 garageboxen aan de achtergevel van het gebouw.

Het wooncomplex bestaat niet uit afzonderlijke deelverenigingen.

II. Beschrijving privatieven van het wooncomplex

Appartementsgebouw gelegen aan de Lombardsijdelaan

Voorafgaande opmerking inzake de nummering:

• De nummering van de appartementen wordt als volgt verduidelijkt, kijkende vanaf de Lombardsijdelaan naar het appartementsgebouw:

- de eerste twee cijfers geven de verdieping aan,

- de laatste 2 cijfers geven de ligging op de verdieping aan:

° de appartementen eindigend op '01': rechts,

° de appartementen eindigend op '02': links.

• De nummering van de bergingen wordt als volgt verduidelijkt:

- de bergingen '01' tot en met '05' liggen naast elkaar, waarbij de berging '01' ter hoogte van de Lombardsijdelaan ligt en de berging '05' paalt aan de dubbele garagebox '05',

- de berging '06' paalt aan de garagebox '06',

Opmerking

Voor de goede orde delen de comparanten mee dat aan de privatieve bergingen 5 en 6, ongeacht hun bereikbaarheid via de naastgelegen garageboxen met hetzelfde nummer, afzonderlijke aandelen in de gemene delen werden toegekend en dat deze afzonderlijk van deze garage vervreemdbaar zijn.

Het gebouw gelegen aan de Lombardsijdelaan omvat volgende privatieve kavels:

Het niveau GELIJKVLOERS

Op dit niveau bevinden er zich:

• **6 bergingen** genummerd **"01" tot en met "06"**, omvattende elk:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke berging met haar deur,

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vier / duizendsten (4/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

• de dubbele **garagebox** met nummer **"05"**, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke garagebox met haar poort,

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zesentwintig / duizendsten (26/1.000sten) in de

gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- de **garagebox** met nummer "06", omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke garagebox met haar poort,

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

veertien / duizendsten (14/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- de overdekte **staanplaats**, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke staanplaats met haar aflijning,

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven / duizendsten (7/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het niveau EERSTE VERDIEPING

Op dit niveau bevinden er zich twee appartementen:

- Het **appartement** genummerd **154/0101**, omvattende:

- in privatieve eigendom: inkomdeur, inkomhal, leef- en eetruimte met open keuken, berging, toilet, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers,

- in privaatief genot: het terras aan de achterzijde en het terras aan de voorzijde van het gebouw,

- in verplichte mede-eigendom: vierentachtig / duizendsten (84/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het **appartement** genummerd **154/0102**, omvattende:

- in privatieve eigendom: inkomdeur, inkomhal, leef- en eetruimte met open keuken, berging, toilet, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers,

- in privaatief genot: het terras aan de achterzijde en het terras aan de voorzijde van het gebouw,

- in verplichte mede-eigendom: zevenentachtig / duizendsten (87/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het niveau TWEEDE VERDIEPING

Op dit niveau bevinden er zich twee appartementen:

- Het **appartement** genummerd **154/0201**, omvattende:

- in privatieve eigendom: inkomdeur, inkomhal, leef- en eetruimte met open keuken, berging, toilet, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers,

- in privaatief genot: het terras aan de achterzijde en het terras aan de voorzijde van het gebouw,

- in verplichte mede-eigendom: drieëntachtig / duizendsten (83/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Het **appartement** genummerd **154/0202**, omvattende:

- in privatieve eigendom: inkomdeur, inkomhal, leef- en eetruimte met open keuken, berging, toilet, nachthal, badkamer, 2 slaapkamers,

- in privaatief genot: het terras aan de achterzijde en het terras aan de voorzijde van het gebouw,
- in verplichte mede-eigendom: vierentachtig / duizendsten (84/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het niveau DERDE EN VIERDE VERDIEPING

Op dit niveau bevinden er zich twee duplexappartementen:

- het **duplexappartement** genummerd **154/0301**,
omvattende:

- in privaatieve eigendom:

- * op de derde verdieping: inkomdeur, leef- en eetruimte met open keuken, berging, toilet, binnentrap,

- en het privaatief en exclusief genot van het terras aan de achterzijde en het terras aan de voorzijde van het gebouw,

- * op de vierde verdieping: binnentrap, nachthal, 3 slaapkamers, toilet en badkamer

- in verplichte mede-eigendom: honderd vierentwintig / duizendsten (124/1.000^{sten}) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- het **duplexappartement** genummerd **154/0302**,
omvattende:

- in privaatieve eigendom:

- * *op de derde verdieping*: inkomdeur, leef- en eetruimte met open keuken, berging, toilet, binnentrap,

- en het privaatief en exclusief genot van het terras aan de achterzijde en het terras aan de voorzijde van het gebouw,

- * *op de vierde verdieping*: binnentrap, nachthal, 3 slaapkamers, toilet en badkamer

- in verplichte mede-eigendom: honderd zesentwintig / duizendsten (126/1.000^{sten}) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Gebouw met woningen gelegen aan de Bassevillestraat
--

Voorafgaande opmerking inzake de nummering:

- De nummering van de woningen wordt als volgt verduidelijkt, kijkende vanaf de Bassevillestraat naar het gebouw:

- de woning '8B' (volgens vergund plan "W1"): links gelegen,

- de woning '8A' (volgens vergund plan "W2"): rechts gelegen.

- Er zijn 4 naast elkaar garageboxen aan de achtergevel van de woningen.

De garagebox "01" ligt meest rechts en de garagebox "04" meest links (kijkende vanaf de Bassevillestraat).

Het gebouw gelegen aan de Bassevillestraat omvat volgende privaatieve kavels:

- **De woning** genummerd **8B**, omvattende:

- a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: inkomdeur, inkom, garage met poort, binnentrap,
- op de eerste verdieping: binnentrap, hal, toilet, leef- en eetruimte met open keuken, berging,
en het exclusief recht van gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw;
- op de tweede verdieping: binnentrap, nachthal, 3 slaapkamers, badkamer;
- b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achtenveertig / duizendsten (148/1.000^{sten}) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
 - **De woning** genummerd **8A**, omvattende:
 - a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:
 - op de gelijkvloerse verdieping: inkomdeur, inkom, garage met poort, binnentrap,
 - op de eerste verdieping: binnentrap, hal, toilet, leef- en eetruimte met open keuken, berging,
en het exclusief recht van gebruik van het terras aan de achterzijde van het gebouw;
 - op de tweede verdieping: binnentrap, nachthal, 3 slaapkamers, badkamer;
 - b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd éénenveertig / duizendsten (141/1.000^{sten}) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.
 - **4 garageboxen** genummerd "1" tot en met "4", omvattende elk:
 - in privaatieve en uitsluitende eigendom:
De eigenlijke garagebox met haar poort,
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
dertien / duizendsten (13/1.000^{sten}) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Ingevolge de prekadastratie werden volgende gereserveerde perceelnummers toegekend aan de privatieven:

PRIVATIEVE DELEN				
Benaming Beschrijving	Aard	Niveau	Aandelen	Perceelnummer
Autostandplaats 1	OVERD.PARKING	0	7/1000	311 C33 P0001
Bassevillestraat 8A	APPARTEMENT	0/1/2	141/1000	311 C33 P0002
Bassevillestraat 8B	APPARTEMENT	0/1/2	148/1000	311 C33 P0003
Berging 1	DIV.PRIV.DEEL	0	4/1000	311 C33 P0004

Berging 2	DIV.PRIV.DEEL	0	4/1000	311 C33 P0005
Berging 3	DIV.PRIV.DEEL	0	4/1000	311 C33 P0006
Berging 4	DIV.PRIV.DEEL	0	4/1000	311 C33 P0007
Berging 5	DIV.PRIV.DEEL	0	4/1000	311 C33 P0008
Berging 6	DIV.PRIV.DEEL	0	4/1000	311 C33 P0009
Garagebox 1	GARAGEBOX	0	13/1000	311 C33 P0010
Garagebox 2	GARAGEBOX	0	13/1000	311 C33 P0011
Garagebox 3	GARAGEBOX	0	13/1000	311 C33 P0012
Garagebox 4	GARAGEBOX	0	13/1000	311 C33 P0013
Garagebox 5	GARAGEBOX	0	26/1000	311 C33 P0014
Garagebox 6	GARAGEBOX	0	14/1000	311 C33 P0015
Lombardsijdelaan 154/0101	APPARTEMENT	1	84/1000	311 C33 P0016
Lombardsijdelaan 154/0102	APPARTEMENT	1	87/1000	311 C33 P0017
Lombardsijdelaan 154/0201	APPARTEMENT	2	83/1000	311 C33 P0018
Lombardsijdelaan 154/0202	APPARTEMENT	2	84/1000	311 C33 P0019
Lombardsijdelaan 154/0301	APPARTEMENT	3/4	124/1000	311 C33 P0020
Lombardsijdelaan 154/0302	APPARTEMENT	3/4	126/1000	311 C33 P0021

Onderdelen privatieve kavels

Zijn privatieve delen, de delen van de privatieve kavel bestemd voor het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar, waaronder:

- ° de vloer, het parket of een andere bekleding waarop gelopen wordt
- ° de niet dragende binnenwanden en -muren, de binnendeuren, de portaal-deuren,

- alle aanvoer- en afvoerleidingen binnen de privatieve lokalen en die voor hun uitsluitend gebruik bestemd zijn, maar enkel voor wat betreft het gedeelte van de leiding gelegen binnen de bediende privatieve kavel, alsook deze die zich buiten het privatieve gedeelte bevinden maar uitsluitend voor zijn gebruik bestemd zijn, zoals bijvoorbeeld de particuliere water-, gas-, elektriciteits-, internet- en telefoonleidingen.
- de particuliere sanitaire installaties (wastafels, gootstenen, wc's, badkamer),
- het pleisterwerk aangebracht op het bovenliggend holle element dat het plafond vormt, het pleisterwerk en andere bekledingen van de gemeenschappelijke muren aan de binnenkant van de privatieve lokalen,
- de binnendecoratie van de privatieve ruimte,
- de vensters met hun ramen, ruiten, eventuele luiken, zonnewerkingen en buitenblinden,
- de deuren die via de gemeenschappelijke halls, doorgangen en overlopen toegang geven tot de diverse privatieve kavels,
- voor elke woning: de funderingen, de gevel, de dakconstructie, de dakgoot, het buitenschrijnwerk, de afvoerpijp voor regenwater, de regenwaterput, de aansluitingen en tellers, en in het algemeen elk bestanddeel dat uitsluitend bestemd is voor deze woning.

Hetzij in het algemeen alles wat zich binnen in de privatieve ruimte bevindt en bestemd is voor haar uitsluitend gebruik.

HOOFDSTUK III - BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

I. Niet-limitatieve opsomming van de gemeenschappelijke delen

Alle zaken die niet tot het uitsluitend of privaatief gebruik zijn bestemd, zijn gemeenschappelijk.

Zijn bestemd voor alle mede-eigenaars van het hele wooncomplex:

De volledige bebouwde en onbebouwde percelen (met inbegrip van de centrale circulatieruimte) en de ondergrond.

Zijn "particulier gemeenschappelijke delen" van het appartementsgebouw in de Lombardsijdelaan, onder meer:

De funderingen

De betonnen geraamten en gewelven

De ruwbouw, met inbegrip van de ruwbouw van de vloeren en de terrassen (met uitzondering van de bekledingen en bedekkingen)

De gevelmuren, geveltoppen, scheidingsmuren en dikke draagmuren,

De steunmuren

De buitenmuren

De dakconstructie met (groen)bedekking, dakgoten, afvoerbuizen en rookkoepels
Het buitenschrijnwerk
De schouwlijven en -koppen
De inkomdeur, inkomhall, belsysteem/videfooninstallatie, brievenbussen en toebehoren,
De halls, de doorgangen, sassen en overlopen met hun vloerbedekking
De trappen en lift
De tellerlokalen
Het vuilnislokaal
De fietsenstalling
De verluchtungskanalen
De kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten voor energie, water of telecommunicatie
De brandslangen, blusapparaten en alle andere toebehoren
De septische- en regenwaterput

Zijn “particulier gemeenschappelijke delen” van het gebouw in de Bassevillestraat, onder meer:

De gemeenschappelijke muren
De terrassen (met uitzondering van de bekledingen)
VERMOEDEN.

Ingeval van gebrek aan vermelding of tegenstrijdigheid worden de delen bestemd voor het gebruik van alle mede-eigenaars of van sommigen van hen geacht gemeenschappelijk te zijn.

II. Gemeenschappelijke delen voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht

Niettegenstaande ze in onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van het wooncomplex, dienen de hierna vermelde gemeenschappelijke delen tot het uitsluitend genot en gebruik van de hierna bepaalde mede-eigenaars.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van volgende gemeenschappelijke delen:

Terrassen

De terrassen en balkons dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van bepaalde mede-eigenaars, zoals voorschreven.

De andere mede-eigenaars mogen geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken, onverminderd het recht van toegang voor de daartoe aangestelden voor onderhouds- en/of herstellingswerken en onverminderd het feit dat bepaalde terrassen in geval van nood als vluchtroute dienen.

Dit recht van uitsluitend gebruik is een erfdiensbaarheid overeenkomstig artikel 3.85 BW.

Deze rechten kunnen door de algemene vergadering enkel gewijzigd worden met de wettelijke voorschriften meerderheid en op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling aan de betrokken eigenaar van een

vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.

Appartementsgebouw en woningen

De eigenaars van de woningen hebben geen toegang tot de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, zoals de inkom, inrit, trappen, lift, fietsenstalling, vuilnislokaal en dergelijke.

Wat betreft de kostenverdeling wordt verwezen naar hetgeen hierna wordt opgenomen en het principe “de gebruiker betaalt”.

Zonnepanelen

Op de daken worden door de promotor zonnepanelen geplaatst volgens de vereisten van de EPB studie. Deze panelen zijn steeds verbonden met de individuele teller van het betreffende privaatief.

De panelen en de plaatsingskosten zijn ten laste van de eigenaars van het betreffende privaatief en worden door de promotor afzonderlijk gefactureerd aan de koper van het betreffende privaatief.

De algemene vergadering kan beslissen omtrent de plaatsing van eventuele bijkomende zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak, na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Zonnepanelen worden geplaatst op kosten van de betreffende eigenaar(s), overeenkomstig de wettelijke reglementering terzake en op een wijze waarbij eventuele schade aan gemeenschappelijke delen (in bijzonder het dak) wordt vermeden.

Zo de plaatsing, onderhoud of verwijdering van zonnepanelen tot schade zou leiden, is de betreffende mede-eigenaar voor wie de installatie werd aangebracht, gehouden de schade zo snel mogelijk te herstellen (onder voorbehoud van eventueel verhaal op de installateur).

Airco-installaties - warmtepompen

Er mogen op de daken, terrassen of aan de gevels geen voorwerpen zoals airco-installaties of warmtepompen geplaatst worden, uitgezonderd andersluidende beslissing van de algemene vergadering die beslist met een vereiste meerderheid en mits deze het esthetisch uitzicht van het gebouw niet schaden.

Eventuele schade aan gemeenschappelijke delen ingevolge het aanleggen van deze installaties wordt uitsluitend gedragen door de betreffende eigenaars.

TITEL II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

HOOFDSTUK I.- BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN.

Bestemming van de privaatieve kavels.

° De **appartementen en woningen** zijn in beginsel uitsluitend voor bewoning bestemd, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoorruimte, voor zover dat verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Het uitoefenen, onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de eigenaar, van een vrij beroep of een beroepsactiviteit in de dienstensector in een appartement moet voorafgaandelijk aan de syndicus worden meegedeeld, minstens vijftien dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit.

Zijn echter nooit toegelaten: alle bedrijvigheden die niet stroken met de standing van het wooncomplex, met de goede zeden, die lawaai-, damp- en/of reukhinder kunnen veroorzaken of die de rust op eender welke manier kunnen verstoren.

° De **garageboxen en bergingen** zijn uitsluitend bestemd voor het plaatsen van voertuigen, goederen en materialen.

° De **autostaanplaatsen** is bestemd voor het parkeren van de daartoe voorziene voertuigen.

In het complex mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke producten opgeslagen worden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering en, indien nodig, de administratieve toelatingen.

De bijkomende verzekeringspremies tegen de risico's van brand en ontploffing die door de verzwaring van de risico's veroorzaakt zijn, vallen ten laste van deze mede-eigenaar(s).

Genot van de privaatieve delen.

Principes.

Iedere mede-eigenaar en bewoner heeft het genotsrecht en het recht te beschikken over zijn privélokale binnen de perken bepaald bij huidig reglement en het reglement van interne orde, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars en bewoners niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

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

De mede-eigenaars en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen als een voorzichtig en redelijk persoon.

Vrijwaring van de circulatie.

Het is verboden te parkeren op de circulatieruimten derwijze dat verplaatsingen worden gehinderd.

De inkom, doorgangen, trappen en liften van het appartementsgebouw dienen te allen tijde te worden gevrijwaard van hinderende voorwerpen/obstakels.

Toegang tot het dak.

De toegang tot het dak is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling van het dakwerk, de begroeiing en bekleding, en eventuele zonnepanelen of andere installaties.

Binnenindeling van de lokalen.

Iedereen kan naar eigen keuze de binnenindeling van zijn lokalen wijzigen, onder zijn verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemene delen en de ruimten van de andere eigenaars.

Het intrekken – Verhuizen.

Het intrekken, het verhuizen en het vervoer van meubels, van zware en omvangrijke stukken inzake het appartementsgebouw, moeten gebeuren met een buitenlift en volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die bovendien ten minste vijf werkdagen op voorhand verwittigd moet worden.

Iedere beschadiging veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, wordt aangerekend aan de mede-eigenaar die dit vervoer zal hebben laten uitvoeren.

Het niet-handelen van een mede-eigenaar.

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privatieve kavels of gemene delen, aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle bevoegdheid om op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in zijn privatieve ruimten te doen overgaan.

Grenzen van het genot van de privatieve delen.

a) Harmonisch geheel.

De globale harmonie van het wooncomplex dient te worden verzekerd.

De werken met betrekking tot de privatieven waarvan het onderhoud belang heeft voor de eenvormigheid van het wooncomplex moeten door elke eigenaar tijdig uitgevoerd worden, opdat het wooncomplex er goed verzorgd en onderhouden zou blijven uitzien.

b) Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden.

De vervanging van de vensters, deuren, ramen, ruiten, luiken en zonneblinden vormt een privatieve last van elke privatieve kavel.

Eenvormigheid moet in het bijzonder heersen voor het uitzicht van de ramen, terrassen en borstweringen van het appartementsgebouw.

De eigenaars van appartementen kunnen zonnewering plaatsen volgens een uniforme kleur aanvaard door de algemene vergadering.

c) Terrassen en balkons.

Op elke eigenaar rust de verplichting om de terrassen en balkons zo te onderhouden dat een normale waterafvoer mogelijk is. De eigenaar heeft niet het recht dat balkon of dat terras om te vormen of te bedekken.

Het is verboden om op de terrassen aanplantingen te doen of hondenhokken, tenten, vuilbakken, bergingen ed. te plaatsen.

De vernieuwing van terrassen moet worden uitgevoerd met materialen die minstens van gelijkaardige kwaliteit als de oude bekleding, waarbij de globale harmonie gerespecteerd wordt.

d) Tuin.

Niet van toepassing.

e) Publiciteit.

Het is verboden, uitgezonderd mits bijzondere toestemming van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met de vereiste meerderheid, op het appartementsgebouw publiciteit te maken. Er mag geen enkel opschrift worden aangebracht aan de vensters, buitendeuren en -muren, trappen, halls en doorgangen, behalve borden of meldingen "te koop – te huur" waarvoor de syndicus desgevallend richtlijnen kan opmaken.

Het is evenwel toegelaten om op of naast de inkomdeur van de privatieve kavels een plaat met de aanduiding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep aan te brengen, naar het model goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

f) Verhuring.

De mede-eigenaar kan zijn privatieve eigendom verhuren; hij is alleen aansprakelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner en hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk en schriftelijk gemachtigd zou zijn.

De toegestane huurcontracten zullen de verbintenis bevatten van de huurders om het gebouw te bewonen overeenkomstig de voorschriften van onderhavig reglement en van het reglement van interne orde, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Dezelfde verplichtingen rusten op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.

De eigenaars moeten hun bewoners verplichten hun huurreisico's en hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De syndicus brengt de eigenaars op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement, aan het reglement van interne orde, alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen. De eigenaar dient de bewoners en/of huurders van zijn privaatief hiervan in te lichten.

Bij niet naleving van onderhavige statuten en het reglement van interne orde door een huurder, zijn onderhuurder of

huurovernemer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen teneinde een einde te stellen aan de bewoning.

g) Dieren.

De bewoners mogen enkel honden, katten en vogels houden, voor zover deze de andere bewoners niet storen. Indien deze dieren een oorzaak van stoornis zijn door lawaai, reuk of anderszins, mag de toelating worden ingetrokken door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

Alle dieren die door de overheid als gevaarlijk worden beschouwd zijn uitdrukkelijk verboden; alsook alle reptielen en spin-achtigen.

h) Inlichtingen voor de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel.

i) Verbod op opslag van gevaarlijke en andere stoffen.

In het wooncomplex mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke producten opgeslagen worden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering en, desgevallend, de administratieve toelatingen.

Zelfs indien zij deze toelating gekregen hebben, zullen zij die over een dergelijke opslagplaats voor hun persoonlijk gebruik wensen te beschikken alleen de daaruit voortvloeiende bijkomende kosten moeten dragen, waaronder de bijkomende verzekeringspremies tegen de risico's van brand en ontploffing die door de verzwaring van de risico's veroorzaakt zijn.

Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privatieve delen.

a) Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator.

Individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek.

b) Wijzigingen van de privatieve delen.

Het is aan de eigenaars van privatieve kavels verboden deze in meerdere privatieve kavels te verdelen of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met de vereiste meerderheid en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Overdracht van een kavel.

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en in de mate waarin de wet hem deze

verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus de documenten conform artikel 577-11 BW op te vragen.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de wettelijk voorschreven termijn, wordt dit aan de partijen meegedeeld. De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.

HOOFDSTUK II - WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD.

Algemeen.

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

Soort van herstellingen en werken.

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

- bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarende aard uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking genomen moet worden.

Andere herstellingen en werken

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars.

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

Erfdienstbaarheden betreffende de werken.

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privaatieve kavels voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen, zo dit onderzoek door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.

Ieder die zich niet voegt naar deze bepaling draagt uitsluitend de bijkomende kosten, voortvloeiend uit deze nalatigheid.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen voortvloeiend uit de herstellingen aan de gemene delen, die beslist werden volgens de hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van zijn.

De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw.

De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het gebouw.

Schoonmaak.

De schoonmaakdienst voor de gemene delen van het appartementsgebouw en de verwijdering van het huishoudelijk afval kan worden toevertrouwd aan de zorgen van onderhoudspersoneel.

In geval van afwezigheid of het in gebreke blijven van dat personeel, zal de syndicus alle initiatieven nemen om een perfecte staat van netheid van de gemene delen te verzekeren, en meer bepaald van de trottoirs, de toegangen, de halls, de trappenhuisen, de lokalen voor de vuilbakken.

Werken aan privatieve kavels

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus (behalve in geval van een aanvraag tijdens een bouwverlof, in welk geval de termijn van twee weken pas begint te lopen na afloop van het bouwverlof); is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen

gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

HOOFDSTUK III - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN.

Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

De gemeenschappelijke lasten zijn verdeeld in:

1° algemene gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de gemene delen,

2° bijzondere gemeenschappelijke lasten die voor rekening zijn van bepaalde mede-eigenaars in verhouding tot het nut voor elke kavel of dienst die een gemeen deel vormt dat aanleiding geeft tot die lasten.

A. Algemene gemeenschappelijke lasten.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de algemeen gemeenschappelijke zaken.

- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen.

- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht.

- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Iedere mede-eigenaar van het wooncomplex draagt bij in deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen.

B. Bijzondere gemeenschappelijke lasten.

Aangezien binnen het wooncomplex bepaalde delen enkel gebruikt worden door bepaalde mede-eigenaars, dienen de andere mede-eigenaars niet of slechts gedeeltelijk bij te dragen in deze gemeenschappelijke lasten en kosten.

Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten, diegene verbonden aan de bijzonder gebruiksrechten zoals hiervoor opgesomd.

Terrassen

De kosten van onderhoud van de terras- en vloerbekleding en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan, zijn ten laste van de eigenaars van de privatieven die er het exclusief genot van hebben.

Alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen van het appartementsgebouw zijn lastens de eigenaars van alle appartementen, onderling te verdelen volgens hun quotiteiten.

De kosten van de ruwbouw van de terrassen en het groendak van het gebouw in de Bassevillestraat zijn ten laste van de eigenaars van de woningen en de garages 1 tot en met 4, onderling te verdelen volgens hun quotiteiten.

Bijzondere kostenverdeling voor de afzonderlijke gebouwen

De eigenaars van een woning en de eigenaars van de garages 1 tot en met 4 dienen niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van het appartementsgebouw, zoals de kosten van herstel en vervanging van het dak, gevel, inkomhal, gangen, lift, trappen, fietsenstalling, vuilnislokaal of andere gemeenschappelijke lokalen, noch in de kosten van onderhoudspersoneel of – firma aangesteld voor de opkuis van het appartementsgebouw.

De eigenaars van een privaat gelegen in het appartementsgebouw dienen niet bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van het dak, de gevel en dergelijke van de woningen. De kosten hiervoor worden gedragen door de eigenaar van de betreffende woning. Indien het zaken betreft die gemeenschappelijk zijn aan beide woningen, worden deze kosten gedragen door de eigenaars van de woningen, elk voor de helft. Voor de kosten van de terrassen wordt verwezen naar hetgeen voormeld.

Doorrit en garagepoorten

De onderhoud- en herstellingskosten van de gemeenschappelijke garagepoort, doorrit en manoeuvreerruimte worden enkel gedragen door de eigenaars van de garageboxen en de staanplaats(en), à rato van het totaal aantal staanplaatsen en garages die er gebruik van maken.

De eigenaars van de garageboxen dienen zelf in te staan voor de kosten van vervanging van hun garagepoort. De garageboxen dienen evenwel een uniform uitzicht te behouden.

Syndicus

De eigenaars van een woning dienen niet bij te dragen in de kosten van de syndicus voor zover deze kosten uitsluitend betrekking hebben op andere privatieven. Behoudens andersluidende beslissingen van de algemene vergadering of de

vrede-rechter dienen de eigenaars van de woningen enkel bij te dragen in de kosten van:

- ° het organiseren van de algemene vergaderingen,
- ° interventies die ook betrekking hebben op de woningen.

Gebruiker betaalt principe

In het algemeen worden de kosten inzake een gemeenschappelijk deel gedragen door de eigenaars die hiervan gebruik maken of konden maken. Met andere woorden wordt het principe van “de gebruiker betaalt” ingevoerd.

Wanneer er een herstelling dient te gebeuren aan een gemeenschappelijk deel valt de kostprijs daarvan ten laste van de privatieve kavels die hier het genot van hebben.

Enkel diegene die bijdraagt aan de lasten in deze gemene delen, mag meestemmen over deze gemene delen. Dit impliceert aldus dat wanneer de lasten enkel gedragen worden door bepaalde mede-eigenaars, zij als enigen over de uitgaven kunnen beslissing, tenzij de beslissing betrekking heeft op het gemeenschappelijke beheer of de andere mede-eigenaars een rechtmatig belang hebben om mee te beslissen (zoals bv. bestemming van het gebouw, de veiligheid, de hygiëne, ...).

Ieder van hen neemt aan de stemming deel met een aantal stemmen dat evenredig is met zijn aandeel in voornoemde lasten.

Verwarming.

De appartementen en woningen beschikken over een individuele verwarmingssysteem; de kosten die daaruit voortvloeien zijn uitsluitend ten laste van zijn eigenaar of bewoner.

Water.

De appartementen en woningen zijn voorzien van een eigen teller die het waterverbruik opneemt. De verbruikskosten die eraan verbonden zijn, worden uitsluitend door zijn eigenaar of bewoner gedragen.

De regenwaterput is dienstig voor de buitenkranen van de appartementen.

Het gemeenschappelijk watergebruik in het appartementsgebouw wordt door een specifieke meter gemeten. De kosten van dit verbruik en van de huur van de meter worden verdeeld tussen de eigenaars die er gebruik van kunnen maken. Het is de eigenaars verboden hierop machines aan te sluiten.

Elektriciteit.

Het appartementsgebouw is voorzien van meters voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen en voor de voeding van de aandrijving van de lift. Het totale door deze meters geregistreerde verbruik, alsook de huur van de meters, vormen een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden onder de betrokken eigenaars naar verhouding van de aandelen.

De appartementen en woningen zijn uitgerust met een meter die de door de verbruikte hoeveelheid elektriciteit registreert. De huur van de meters en de desbetreffende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig door deze eigenaars of bewoners gedragen.

Belastingen.

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elk privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar.

Kosten die voortvloeien uit de herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij gebrek aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel.

Zo ook moeten de kosten die door de mede-eigendom zouden zijn opgelopen voor de terrassen en balkons van een privatieve kavel terugbetaald worden door de betrokken eigenaar indien het vaststaat dat de veroorzaakte schade aan zijn toedoen te wijten is.

Ingeval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner de lasten van mede-eigendom zou verhogen door zijn toedoen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Ontvangsten ten voordele van de gemene delen.

Indien er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van de gemene delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, die over de bestemming ervan zal beslissen.

Wijziging van de verdeling van de lasten.

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich – in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet – te richten tot de rechter, met het verzoek:

- De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

- De wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

Bijdrage in deze lasten

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, zoals hiervoor bepaald.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen worden gedekt, heeft de syndicus het recht een aanvullende provisie aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen vijftien dagen na het verzoek daartoe.

De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Indien een mede-eigenaar weigert om de provisie, de aanvullende provisie of de uiteindelijke afrekening in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars, dertig dagen nadat hij de betrokken mede-eigenaar bij aangetekende brief in gebreke heeft gesteld.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen, staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel, aan de syndicus die optreedt voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve 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 eigendom, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaars aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

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

Werk- en reservekapitaal

De vereniging van mede-eigenaars 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.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal, dat elk op een afzonderlijke rekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars wordt geplaatst.

Werkkapitaal.

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, kan de syndicus van de hoofd- en deelverenigingen aan iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie gevraagd worden gelijk aan de geschatte uitgaven in functie van het aantal aandelen die elke eigenaar bezit in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het bedrag van deze provisie wordt op basis van een evaluatie bepaald door de algemene vergadering en opgevraagd door de betreffende syndicus.

Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen.

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen voor hun deelvereniging.

Die bedragen, met inbegrip van het werkkapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

Hoofdelijkheid.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Invordering van de gemeenschappelijke lasten.

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-

eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

HOOFDSTUK IV - VERZEKERINGEN-AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Brandverzekering

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt. De

verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw. De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

Vernietiging en wederopbouw van het gebouw

De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

De vernietiging van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars.

De vergoeding van de verzekering zal tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

HOOFDSTUK V – RECHTSVORDERINGEN.

Door de vereniging van mede-eigenaars.

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

De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of

persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

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

Door een mede-eigenaar.

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

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

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

Als de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

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

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing

te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die *verweerder* is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, waarvan de lasten worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de *vordering* na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

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

Door een huurder

Iedere huurder kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders.

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Ontbinding en vereffening vereniging van mede-eigenaars

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK VI - TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen in voorkomende worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd.

HOOFDSTUK VII - ALGEMENE BEPALINGEN.

Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek.

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf hun inwerkingtreding.

Talen.

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één

van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de gebouwengroep gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Reglement van interne orde.

De statuten zullen worden aangevuld met een reglement van interne orde. Bij tegenstrijdigheid tussen het reglement van interne orde en de statuten gaan de statuten voor.

Het reglement van interne orde zal minstens dienen te bevatten:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is;

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

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

HOOFDSTUK VIII – OVERGANGSBEPALINGEN.

Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze aanstelling van de organen van de mede-eigendom te verzekeren, wordt bepaald dat de promotor de eerste syndicus zal benoemen.

SLOTBEPALINGEN

Volmachten.

Comparanten vertegenwoordigd als gezegd, verklaren als bijzonder lasthebbers aan te stellen: de medewerkers van notaris Sabbe.

Elk dezer kunnende afzonderlijk optreden.

Die zij gelasten om voor hen en in hun naam de privatieven met de eraan verbonden grondaandelen van voorschreven de Residentie “Lombarden 2.0”, te verkopen.

En dit op de wijze in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebber zal goedvinden.

Tevens alle lastenkohieren te doen opstellen, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarden en gemeenschappen te bedingen, alle aanvullende en/of

wijzigende statuutakten op te stellen en te ondertekenen en de lastgever te verplichten tot vrijwaring.

Het tijdstip van in genottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijs, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder in de plaats stelling en deze aan te wenden en te verrekenen zoals tussen de partijen overeengekomen.

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, inbeslag-nemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stellen, alle stukken en akten 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.

Hypothecaire overschrijving.

Onderhavige akte zal overgeschreven worden in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en er zal naar deze overschrijving verwezen worden bij alle latere overdrachten van het geheel of een gedeelte van het goed waarop onderhavige akte betrekking heeft.

Ontslag ambtshalve inschrijving.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

Overgangsbepalingen.

Alle in onderhavige akte vermelde clausules zijn van toepassing van zodra een privatieve kavel door de comparant zal overgedragen zijn, behalve indien deze clausules in strijd zijn met de geldende wet.

Kosten.

De kosten van deze akte zijn ten laste van de bouwpromotor die deze zal aanrekenen aan de kopers van privatieven.

Attest van burgerlijke stand en van identiteit.

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten haar werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Ontwerp.

De comparant verklaart ons dat hij kennis heeft genomen van het ontwerp van onderhavige akte en de termijn voldoende is geweest om het met succes te bestuderen.

Recht op geschriften.

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

Organieke wet notariaat.

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris haar gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparant heeft hierop verklaard dat zich hier volgens haar geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De comparant bevestigt tevens dat ondergetekende notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden op het kantoor te Blankenberge, op de datum zoals hierboven.

En na lezing en commentaar, volledig voor wat de in dat verband door de wet bedoelde delen van de akte betreft, en gedeeltelijk wat de andere bepalingen betreft, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, getekend met ons, notaris.