

STATUTEN VAN HET GEBOUW

SOLEILLA

te MIDDELKERKE, ZEEDIJK, 327-328.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZEVEN,
OP TWAALF FEBRUARI,

Voor Ons, Meester Luc DEHAENE, geassocieerd notaris te Gent-Sint-Amandsberg, houder der minuut dezer, met tussenkomst van Meesters Philippe WERBROUCK, notaris te Kortrijk, en Meester Pierre STERCKMANS, notaris te Tubize

VERSCIJNEN

I. De TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAP onder de benaming VIKING, met zetel te Oudenaarde, Louise Mariekaai 8, met ondernemingsnummer 644.346.353 RPR Oudenaarde, welke tijdelijke vereniging hier vertegenwoordigd door haar leden, met name:

a) De naamloze vennootschap REAL HOMES, met maatschappelijke zetel te Oudenaarde, Louise Mariekaai, 8, ondernemingsnummer 0412.906.927, en met BTW nummer BE 412.906.927, opgericht onder de benaming IMMO POINT bij akte verleden voor Meester Léon DUFAUX, destijds Notaris te Waregem, op negentwintig januari negentienhonderd drieënzeventig, waarvan de statuten bekendgemaakt werden in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien februari negentienhonderd drieënzeventig, onder nummer 00043001/001973, en waarvan de benaming werd gewijzigd in de huidige, het kapitaal werd verhoogd en de statuten verscheidene malen werden gewijzigd, voor de laatste maal bij beslissing van buitengewone algemene vergadering van negentwintig november tweeduizend en twee, blijkens proces-verbaal ervan opgemaakt door Meester Lucie VANDERMEERSCH, Notaris te Oudenaarde, op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien december tweeduizend en twee, onder nummer 20021218-151141.

Hier vertegenwoordigd door:

De heer DEN HAESE Luc Henri Jules, geboren te Zottegem op zevenentwintig juli negentienhonderd twee en vijftig, wonende te Gavere, Warande, 37, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van de vennootschap REAL HOMES, benoemd in de hoedanigheid van bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering van dertien juni negentienhonderd vijfnegentig voor een periode van zes jaar bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijf september negentienhonderd vijfnegentig, onder nummer 950905-24, herbenoemd in de hoedanigheid van bestuurder bij beslissing van de algemene vergadering van drie en twintig mei tweeduizend en één bekend gemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht november tweeduizend en één onder nummer 20011108-628 en benoemd in de hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur van achttien oktober tweeduizend, welke benoeming werd bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad éénendertig oktober tweeduizend, onder nummer 20001031-486.

De Heer Luc DEN HAESE optredend en handelend krachtens en overeenkomstig artikel 20 van de statuten en zich voor zoveel als nodig sterk en machtig makend.

De heer DEN HAESE Luc: identiteitskaart nummer: 277 0018870
55 / nationaal nummer: 52.07.27 283-48

b) De naamloze vennootschap PATCOBEL, met maatschappelijke zetel te Kortrijk-Rollegem, Groenedreef, 32, met ondernemingsnummer 0437.445.056, opgericht bij akte verleden voor Meester Paul DE SPLENTER, Notaris te Dentergem-Wakken, op acht mei negentienhonderd negentachtig, waarvan de statuten bekendgemaakt werden in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes juni negentienhonderd negentachtig, onder nummer 890606-100, waarvan de statuten gewijzigd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van twintig oktober negentienhonderd negentachtig, blijkens proces-verbaal ervan opgemaakt door de genoemde Notaris Paul DE SPLENTER, op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien november negentienhonderd negentachtig, onder nummer 891118-166, waarvan de statuten gewijzigd werden bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van twintig

december tweeduizend en één, blijkens proces-verbaal ervan opgemaakt door de genoemde Notaris Paul DE SPLENTER, op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf januari tweeduizend en twee, onder nummer 20020111-1905.

Hier vertegenwoordigd door:

De Heer Etienne-Cyriel-Theophiel-Jozef-Elodie LIPPENS, geboren te Assenede op een en twintig september negentienhonderd twee en veertig, wonende te Kortrijk-Rollegem, Groene Dreef, 32, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, in de hoedanigheid van bestuurder benoemd bij beslissing van buitengewone algemene vergadering van elf december tweeduizend en één, en in de hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder benoemd bij zelfde beslissing, welke benoemingen bekendgemaakt werden in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf januari tweeduizend en twee, onder nummer 20020111-1905, handelend en optredend krachtens en overeenkomstig artikel 17 van de statuten en zich voor zoveel als nodig sterk en machtig makend.

De heer LIPPENS Etienne Cyriel Theophiel Jozef Elodie:
identiteitskaart nummer: 209 0178833 38 / nationaal nummer: 42.09.21 081-40

De voornoemde Tijdelijke Handelsvennootschap werd opgericht krachtens onderhandse akte van één oktober negentienhonderd negenennegentig.

Hierna ook als "Promotor", "bouwpromotor" of "bouwheer" aangeduid.

II. De Heer DEMOL Michel Hubert Emilie Ghislain, geboren te Etterbeck, op negenentwintig juli negentienhonderd éénenvijftig, echtgenoot van Mevrouw DENEUBOURG Marie-Claire Léa Simone, wonende te Rebecq, rue de la Cure, 71.

Gehuwd onder het stelsel der wettelijke gemeenschap, ingevolge huwelijkscontract verleden door Meester Paul STERCKMANS, destijds Notaris te Tubize, op veertien mei negentienhonderd negenenzeventig, de heer Michel DEMOL hierbij verklarende dat dit huwelijksregime nadien niet conventioneel gewijzigd werd.

Nationaal nummer : 510729 233 17.

Hierna genoemd "DEMOL".

III. De naamloze vennootschap SOPRIM, met zetel te Wevelgem-Gullegem, Koningin Fabiolastraat, 56, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk, met ondernemingsnummer en BTW-nummer 0436.494.456.

Opgericht ingevolge akte verleden voor genoemde Notaris Philippe WERBROUCK, op zestien januari negentienhonderd negenentachtig, waarvan de statuten bekendgemaakt zijn in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van elf februari negentienhonderd negenentachtig, onder nummer 890211-145, en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd zijn ingevolge buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig november tweeduizend en één, waarvan akte werd opgemaakt door de genoemde Notaris Philippe WERBROUCK, op zelfde datum, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien december tweeduizend en één, onder nummer 20011219-601.

Hier vertegenwoordigd door :

- Mevrouw VERHAEGHE Kathy, wonende te Oekene, Ieperseweg, 145;
- Mevrouw VERHAEGHE Carine, wonende te Wevelgem, Ballingstraat, 87, beiden handelend in hun hoedanigheid van bestuurders van de vennootschap, daartoe aangesteld bij beslissing van de gewone algemene vergadering van zesentwintig april tweeduizend en vier tot de algemene vergadering van tweeduizend en zes, welke benoemingen werden bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negen september tweeduizend en vier, onder nummer 04129000.

Hierna genoemd "SOPRIM".

Welke verschijners, Ons, Notaris, verzoeken te akteren wat volgt:
AFDELING I: VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING -

RUILING

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

onroerende goederen :

1. Partijen verklaren mede-eigenaars te zijn van volgende

A. GEMEENTE MIDDELKERKE

1. Een perceel bouwgrond, te bekomen na afbraak van de bestaande constructies, gelegen te MIDDELKERKE, ZEEDIJK, 327, bekend ten kadaster, derde afdeling, sectie D der oorspronkelijke Gemeente Middelkerke, volgens titel en recent kadastraal uittreksel, nummer 557/P/13, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van tweehonderd éénenvijftig vierkante meter (251 m²).

2. Een perceel bouwgrond, te bekomen na afbraak van de bestaande constructies, gelegen te MIDDELKERKE, ZEEDIJK; +327, bekend ten kadaster, derde afdeling, sectie D der oorspronkelijke Gemeente Middelkerke, volgens titel en recent kadastraal uittreksel, nummer 557/Y/24, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van zesentwintig vierkante meter (26 m²).

Beide goederen hierna aangeduid als lot 1

Toebehorende aan :

- de bouwpromotor tot beloop van vijfduizend/vijfduizendsten (5.000/5.000).

B. GEMEENTE MIDDELKERKE

Een perceel bouwgrond, te bekomen na afbraak van de bestaande gebouwen voorheen genaamd Residentie Michel, gelegen te MIDDELKERKE, ZEEDIJK 328, bekend ten kadaster derde afdeling, Sectie D der oorspronkelijke gemeente Middelkerke, nummer 595/Y/24, met een oppervlakte volgens titel van honderd twintig vierkante meter twee en twintig vierkante decimeter (120,22 m²) en volgens recent kadastraal uittreksel van honderd zesenvijftig vierkante meter (156m²), hierna ook aangeduid als lot 2.

Toebehorende aan :

- De partij DEMOL tot beloop van duizend honderd en elf/vijfduizendsten (1.111/5.000), hetzij tweehonderd/negenhonderdsten (200/900)

- De partij SOPRIM tot beloop van duizend honderd en elf/vijfduizendsten (1.111/5.000), hetzij tweehonderd/negenhonderdsten (200/900)

- De promotor tot beloop van tweeduizend zevenhonderd achtenzeventig/vijfduizendsten (2.778/5.000), hetzij vijfhonderd/negenhonderdsten (500/900).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

- De voorschreven onroerende goederen, eigendom van de Tijdelijke Handelvennootschap VIKING, behoren haar toe als volgt :

1. de goederen gelegen te Middelkerke, Zeedijk, 327 en +327, voorschreven, ingevolge aankoop jegens de heer DE MEESTER Alfred Maria Gerard Frans, gepensioneerde te Wemmel, blijkens akte verleden voor Meester Agnes PORTERS, notaris te Middelkerke-Westende, vervangende haar ambtgenoot, Meester Bernard MUYLLE, notaris te Middelkerke, op éénendertig maart tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achtentwintig april tweeduizend en vijf, onder neerlegnummer 62-T-28/04/2005-06964.

Deze goederen behoorden toe aan de Heer Alfred DE MEESTER, voornoemd, ingevolge schenking hem gedaan door zijn moeder, Mevrouw MICHIELS Joséphine, weduwe van de Heer Franz DE MEESTER, te Middelkerke-Westende, blijkens akte verleden voor Meester Joseph SWENNEN, destijds Notaris te Nieuwpoort, vervangende zijn ambtgenoot, Meester Ignace MUYLLE, destijds Notaris te Middelkerke, op negen mei negentienhonderd negenenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne.

2. de goederen gelegen te Middelkerke, Zeedijk, 328, ingevolge aankoop jegens de naamloze vennootschap RODIM, te Middelkerke-Westende, blijkens akte verleden voor ondergetekende werkende Notaris Luc DEHAENE, op zevenentwintig januari tweeduizend en zes, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op één maart tweeduizend en zes, onder neerlegnummer 62-T-01/03/2006-04233.

Deze goederen behoorden toe aan de naamloze vennootschap RODIM, te Middelkerke - Westende, ingevolge aankoop jegens 1. mevrouw ALARDIN Marie Therese Jeanne Blanche Clémence, te Frankrijk - Macon, 2. mevrouw ALARDIN Marie Helene Alice Irene Suzanne, echtgenote van de heer ARDENTE Nicolas, te Italië-Como, 3. de heer ALARDIN Jacques Willy Andre Leopold Raoul Arille, te Italië - Almese, 4. mevrouw ALARDIN Bernadette Lucie Aimée Marie, echtgenote van de heer VERNIERS Etienne, te Waterloo, 5. de heer ALARDIN Pierre Paul Henri Marie,

te Binche en 6. de heer ALARDIN Jean Pol, te Manage, blijkens akte verleden voor Meester Michel VILEYN, notaris te Nieuwpoort, met tussenkomst van Meester Robert COLIN, notaris te Manage, op drie en twintig september negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op vijf oktober negentienhonderd vierennegentig, boek 8701, nummer 5.

Voorschreven goederen werden oorspronkelijk aangekocht door de Heer en Mevrouw Jean Alardin-Vanderbegue Suzanne bij aankoop als volgt :

- Het appartement van het gelijkvloers met de privé-lokalen in de kelderverdieping en de garage nummer II jegens de Heer en Mevrouw Ferdinand Campus-Dubois te Elsene, blijkens akte verleden voor Meester Antoine Bertrand, notaris te Manage, op acht oktober negentienhonderd zestig, overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Veurne, op vier november daarna, boek 4.073 nummer 12.

- het appartement van de derde verdieping jegens Mevrouw Sonja d' Abo, weduwe Marcel Maquet te Brussel, blijkens akte verleden voor Meester Antoine Bertrand, notaris te Manage, op vijftwintig april negentienhonderd vierenzestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op veertien mei daarna, boek 4.416 nummer 23.

De Heer en Mevrouw Jean Alardin-Vanderbegue Suzanne waren gehuwd onder het wettelijk stelsel ingevolge huwelijkscontract verleden voor Meester Victor L' Olivier, notaris te Fayt lez Marage, op twintig maart negentienhonderd vijfenveertig.

Bij akte ontvangen door Meester Antoine Bertrand, notaris te Manage, op elf oktober negentienhonderd negenenzeventig, hebben zij hun huwelijksvermogenstelsel gewijzigd door een verblijvingsbeding bepalende dat de gemeenschap zou toekomen aan de langstlevende voor de geheelheid in volle eigendom.

Deze akte, werd gehomologeerd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Charleroi, op acht februari negentienhonderd tachtig.

De Heer Jean Alardin is overleden te Sint Lambrechts Woluwe, op drie januari negentienhonderd tweeëntachtig, nalatende als enige wettige erfgenamen zijn langstlevende echtgenote, Mevrouw Suzanne Vanderbeque voor de geheelheid in vruchtgebruik ingevolge de wet van veertien mei negentienhonderd eenentachtig.

- zijn zes kinderen Marie-Thérèse, Marie-Hélène, Jacques, Bernadette, Pierre en Jean-Pol Alardin elk voor een/zesde in naakte eigendom.

Ingevolge voorgaande behoort het bij deze verkochte goed toe aan de langstlevende Mevrouw Suzanne Vanderbeque voor de geheelheid in volle eigendom, vermits het behoorde tot het gemeenschappelijke vermogen en ingevolge het verblijvingsbeding hiervoor.

- De voorschreven onroerende goederen, eigendom van de de Heer Michel DEMOL, behoren hem toe ingevolge schenking in volle eigendom door zijn moeder Mevrouw VANLATHEN Emilie Mathilde Raoul François Ghislaine, weduwe van de heer Gilbert DEMOL, te Rebecq, blijkens akte verleden voor de genoemde Notaris Pierre STERCKMANS, op veertien juli tweeduizend en vijf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op zevenentwintig juli tweeduizend en vijf, onder neerlegnummer 62-T-27/07/2005-12568.

Het voorschreven goed behoorde toe aan de Heer Emile Alfred Louis VANLATHEN, en zijn echtgenote, Mevrouw Ivonne Elisabeth Gislaine BYL, te Rebecq, ingevolge aankoop jegens : 1. de heer Hendrick Eduard VERFAILLE, en zijn echtgenote, Mevrouw Eleonissa Maximiliana Maria VANBIERVLIET, te Oostende, 2. de Heer Robert Gilbert VANBIERVLIET, en zijn echtgenote Mevrouw Jeanne Françoise Jacqueline CLAUWAERT, te Westende, blijkens akte verleden voor Meester Michel VILEYN, Notaris te Nieuwpoort, op veertien november negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op vijf december negentienhonderd drieënvijftig, boek 3570, nummer 15.

De Heer Emile VANLATHEN en zijn echtgenote Mevrouw Ivonne BYL, zijn overleden, hij op zevenentwintig juni negentienhonderd zesenzeventig en zij op zeven maart negentienhonderd negenenvijftig, nalatende hun enige kind, Mevrouw Mevrouw Emilie VANLATHEN, voornoemde schenker, die aldus voormelde goederen heeft verkregen ingevolge de wettelijke devolutie.

- De voorschreven onroerende goederen, eigendom van de vennootschap SOPRIM, behoren haar toe ingevolge aankoop jegens Mevrouw FELIX Marie Louise,

weduwe van de Heer Roger CLAES, te Hoboken, blijkens akte aankoop verleden voor genoemde Notaris Philippe WERBROUCK, met tussenkomst van Meester Jacques VERNIMMEN, notaris te Nijlen, op twaalf februari negentienhonderd achtennegentig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op negentien maart negentienhonderd achtennegentig, boek 10.169, nummer 12.

Het voorschreven goed behoorde toe aan Mevrouw Marie Louise FELIX, beiden voornoemd, ingevolge aankoop jegens de Heer DOULIER Raymond Edgard François Ghislain, te Trazegnies, ingevolge akte aankoop verleden voor de genoemde notaris Ignace MUYLLE, te Middelkerke, op achttien februari negentienhonderd vierentachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op achtentwintig maart daarna, boek 4936, nummer 14.

Het voorschreven goed behoorde toe aan de Heer Raymond DOULIER, voornoemd, ingevolge aankoop jegens 1) de Heer Robert Gilbert VANBIERVLIET, en zijn echtgenote Mevrouw Jeanne Françoise Jacqueline CLAUWAERT, te Westende, en 2) de Heer Hendrik Eduard VERFAILLIE, en zijn echtgenote, Mevrouw Eleonissa Maxilimiliana Maria VANBIERVLIET, ingevolge akte aankoop verleden voor Meester Michel VILEYN, voornoemd, op zeventien maart negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op vijftien april negentienhonderd vierenvijftig, boek 3583, nummer 31.

2. dat de bouwpromotor op de samengevoegde oppervlakten van voormelde goederen een nieuwe residentie "SOLEILLA" zal oprichten.

3. dat partijen in deze nieuwe residentie "SOLEILLA" nieuwe appartementenzullen verwerven, en dat daartoe de partijen voorafgaandelijk grondfracties ruilen, zodat zij in de voormelde samengevoegde oppervlakten eigenaars worden van een aantal vijfduizendsten (5.000) in de grond, die gehecht worden aan de bouwwerken van hun nieuw te bouwen appartementen in de nieuwe residentie "SOLEILLA".

RUILING

Comparanten zijn overeengekomen om te ruilen als volgt :

A. In lot één geeft de promotor driehonderd en acht/vijfduizendsten en tweehonderd vijfendertig/vijfduizendsten, weze samen vijfhonderd drieënveertig/vijfduizendsten, respectievelijk in ruil aan DEMOL en SOPRIM,

en,

B. in lot twee geven DEMOL en SOPRIM respectievelijk tweeënnegentig/ vijfduizendsten en honderd vijfenzestig/vijfduizendsten, weze samen tweehonderd zevenenvijftig/ vijfduizendsten, in tegenruil aan de promotor.

Na voormelde ruilingen behoren de samengevoegde oppervlakten van de percelen Zeedijk 327, +327 en 328 thans toe :

- voor driehonderd en acht/vijfduizendsten (308/5.000sten) aan DEMOL,
- voor tweehonderd vijfendertig/vijfduizendsten (235/5.000sten) aan soprim,
- voor vierduizend vierhonderd zevenenvijftig/vijfduizendsten (4.457/ 5000 sten) aan de bouwpromotor.

VOORWAARDEN VAN DE RUILING

Deze ruil is gedaan en aanvaard onder de volgende lasten en voorwaarden :

1. De geruilde goederen worden afgestaan voor vrij en zuiver van alle voorrechten, hypotheeken en andere bezwarende in- en overschrijvingen,

2. De goederen worden geruild onder de gewone vrijwaring van daad en recht, in de staat waarin zij zich thans bevinden, zonder waarborg voor de toestand der gebouwen, noch van de aangeduide oppervlakte van de grond al overtrof het verschil met de werkelijke oppervlakte meer dan één /twintigste.

De goederen worden geruild met hun erfdiensbaarheden van alle aard. Partijen verklaren deze erfdiensbaarheden te kennen en worden dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van elkaar gesteld.

3. Partijen verklaren dat hen geen voorontwerp of ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit

tot definitieve bescherming.

Partijen verklaren dat er hen voor de geruilde goederen geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch dat zij hiervan kennis hebben.

4. Partijen hebben de volle eigendom van de geruilde grondfracties vanaf heden.

DEMOL en SOPRIM bekomen het genot en vrij gebruik van de in ruil ontvangen grondfracties op het ogenblik dat zij het genot en vrij gebruik bekomen van de bouwwerken, die zij aankopen jegens de bouwpromotor en waarvan sprake hierna.

De bouwpromotor bekomt het genot en vrij gebruik van de in ruil ontvangen grondfracties vanaf heden.

5. Partijen zullen alle openbare lasten en belastingen, hetzij aan de Staat, de Provincie of de Gemeente, met betrekking tot de geruilde goederen dragen als volgt :

- de bouwpromotor vanaf heden,
- de andere partijen vanaf de voorlopige oplevering van de voor hun rekening te bouwen privatieven, waarvan sprake hierna.

VERKLARINGEN PRO FISCO

A. Pro fisco worden de voorbeschreven geruilde onroerende goederen gewaardeerd als volgt :

- één/vijfduizendste in lot één : zeshonderd veertig euro (€ 640,00) ;
- één/vijfduizendste in lot twee : driehonderd zestig euro (€ 360,00).

Zodat de registratierechten die volledig ten laste van de promotor vallen moeten berekend worden op driehonderd zevenenviertig duizend vijfhonderd euro (€ 347.500,00)

B. Om te kunnen genieten van de vermindering van registratierechten voorzien door artikel 62 van het Wetboek van de Registratierechten verklaart en bevestigt de promotor :

1) dat zijn activiteit ondermeer omvat de aankoop van onroerende goederen met het oog op de wederverkoop ervan en dat hij de onderhavige aankoop doet in zijn hoedanigheid van beroepsverkoper en met het oog op de wederverkoop van het aangekocht goed;

2) dat de naamloze vennootschap REAL HOMES op drie juni negentienhonderd zevenentachtig een beroepsverklaring opgesteld in de wettelijk vereiste vorm heeft ondertekend en ingediend bij de Heer Ontvanger der Registratierechten te Oudenaarde en dat de naamloze vennootschap PATCOBEL op twaalf juni negentienhonderd negentachtig een beroepsverklaring opgesteld in de wettelijk vereiste vorm heeft ondertekend en ingediend bij de heer Ontvanger der Registratierechten van het derde registratiekantoor te Kortrijk.

3) dat hij op eigen kosten zekerheid heeft gesteld voor de invordering van de sommen welke bij toepassing van artikel 63 tot en met 71 van het Wetboek der Registratierechten vorderbaar kunnen worden.

OPLEG

De opleggen, die uit hoofde van voormelde ruilingen onderling verschuldigd zijn, worden tussen partijen geregeld ingevolge onderhandse overeenkomsten waarnaar zij verwijzen, de ondergetekende notarissen ontslaande daaromtrent verder uit te weiden.

ONTBINDING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE OUDE RESIDENTIE MICHEL TE MIDDELKERKE ZEEDIJK 328

Overeenkomstig artikel 577-12, lid 3, van het Burgerlijk Wetboek, beslissen alle comparanten voornoemd, samen vormende de vereniging van mede-eigenaars van de tot op heden bestaande residentie "MICHEL", met zetel te MIDDELKERKE, ZEEDIJK, 328, om deze vereniging van mede-eigenaars te ontbinden op heden.

Deze beslissing wordt genomen bij eenparigheid van stemmen.

Deze ontbinding heeft automatisch de vereffening tot gevolg, dewelke zal afgesloten worden na deze.

TOELATING TOT BOUWEN

DEMOL en SOPRIM verlenen bij deze toelating aan de

bouwpromotor om op hun grondfrakties in voorbeschreven samengevoegde grondoppervlakten konstrukties op te richten tegen volgende voorwaarden :

1. Het oprichten van de nieuwe bouwwerken gebeurt op het uitsluitend risico van de bouwpromotor.

2. De bouwpromotor verleent aan de andere comparanten alle waarborg voor wat betreft elk verhaal van om het even wie uit hoofde van de oprichting der bouwwerken.

De bouwpromotor zal alle eventuele veroordelingen moeten afdragen, dewelke eventueel kunnen opgelopen worden door de andere comparanten in hun hoedanigheid van mede-eigenaars van de grond.

3. De bouwpromotor verbindt zich te zijne laste te nemen alle mogelijke kosten van oprichting van de gebouwen, alle mogelijke taksen en belastingen dienaangaande, alle aansluitingskosten op de netten van water, gas, elektriciteit, televisiedistributie en riolering, evenals alle belastingen en taksen, die in de toekomst op de bouwwerken zullen geheven worden, zowel voor de particulieren die de bouwpromotor opricht voor eigen rekening als deze die hij opricht voor de andere comparanten. Voormelde bepalingen gelden enkel tussen DEMOL, SOPRIM en de PROMOTOR.

AFDELING 2. STATUTEN VAN HET GEBOUW

I. De Tijdelijke Handelsvennootschap VIKING, vertegenwoordigd als voormeld, en de Heer DEMOL en de vennootschap SOPRIM verklaren op voorschreven goed, na afbraak van de bestaande gebouwen, een appartementsgebouw op te richten, waarvan de particuliere kavels kunnen worden verkocht, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden. Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

Dit appartementsgebouw zal genoemd worden **RESIDENTIE**

SOLEILLA.

II. De verschijners, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren en erkennen uitdrukkelijk dat de ondergetekende werkende Notaris de aandacht heeft gevestigd op de beschikkingen van het Decreet houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening van achttien mei negentienhonderd negennegentig, gewijzigd door het decreet van zesentwintig april tweeduizend, evenals op de uitvoeringsbesluiten ervan, dat zij al de nodige toelatingen heeft bekomen, en ontslaat de ondergetekende werkende Notaris van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

III. Vervolgens hebben de verschijners Ons, Notaris, de hiernavolgende documenten overhandigd om aan deze akte te worden gehecht, namelijk:

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente MIDDELKERKE, op zeventien oktober tweeduizend en zes, betreffende het appartementsgebouw RESIDENTIE SOLEILLA;

- de goedgekeurde plannen van het appartementsgebouw opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ARCHITECTENBUREAU ALLAERT & LANSSENS, te Meulebeke, Kasteelstraat, 30, te weten:

- plan 1: inplanting - omgevingsplan - ligging;
- plan 2: verdieping - 1/fundering-riolering verdieping -1 en gelijkvloers verdieping 1;

- plan 3: verdiepingen 1-2-3-5-7;

- plan 4 : verdiepingen 4-6-8;

- plan 5 : verdiepingen 9-10;

- plan 6: voor- en achtergevel;

- plan 7: doorsnede AA/BB - terreinprofiel - gevels garages;

Voormelde plannen worden aan onderhavige akte gehecht om er samen mede te worden geregistreerd. Alles dient uitgelegd en gelezen te worden het één in functie van het ander. Voormelde plannen maken één ondeelbaar geheel uit met onderhavige akte.

Deze plannen zijn voorgelegd ten titel van loutere aanwijzing.

De bouwheer behoudt zich immers het recht voor deze plannen en/of bouwwerken te wijzigen op de meest volstrekte wijze, zolang deze bouwwerken niet verkocht zijn, dit alles met inachtnaam van de stedenbouwkundige voorschriften. Vanzelfsprekend zullen wijzigingen geen nadeel mogen berokkenen aan de degelijkheid en de stabiliteit van het appartementsgebouw.

Bovendien, in geval de stevigheid of het comfort van de op te richten gebouwen dit zouden vereisen, zal de bouwheer op ieder oogenblik gedurende de oprichting van de gebouwen, nog alle wijzigingen mogen aanbrengen die zij nodig of nuttig oordeelt, zowel aan de privatieve als aan de gemene delen, verkocht of niet.

Een verschil van tien ten honderd (10 %) tussen de maten voorkomende op de plannen en deze ter plaatse opgenomen zal door partijen moeten geduld worden, zonder enig recht of verplichting tot vergoeding.

IV. De bouwheer vestigt tevens uitdrukkelijk een erfdiensbaerheid van doorgang, boven- en ondergronds, overgang, in- en uitrit, over de wegen en paden, zoals zij voorkomen op de plannen, en indien door de Bevoegde Diensten gevorderd, over de privatieve percelen, dit ten eeuwigen dage, gratis en onvergeld, zo voor personen, voertuigen, leidingen, kabels voor distributie, telefoon, electriciteit en andere, en dit voor het gehele appartementsgebouw zoals dit eventueel door de bouwheer of haar rechtsopvolger ook wordt of zou worden uitgebouwd, gewijzigd of verbonden met andere percelen of kompleksen en/of desgevallend in voordeel van derden.

Door de bouwheer kunnen lokalen of inrichtingen bestemd worden ten dienste van het gehele appartementsgebouw, zo bijvoorbeeld een gebouw of lokaal voor hoogspanningskabine met deze inrichting, pompinstallatie, ruimte voor vuilniscontainers, dit alles slechts ten beschrijvende titel. Deze bestemming zal blijken uit de plannen of de verklaringen van de bouwheer terzake. De kosten van onderhoud en herstelling, evenals hun electriciteitsverbruik, zullen gedragen worden door al wie ze dienstig zijn of dienstig bestemd zijn op basis van een door de bouwheer of syndicus te bepalen verdeelsleutel.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op eigen beslissing het appartementsgebouw te verbinden met andere al dan niet aanpalende kompleksen, parking- of garagekompleksen, teneinde een gemeenschappelijk gebruik van de algemene nutsinfrastructuur en wegenis mogelijk te maken en aan dezen en/of aan derden toe te staan. De bouwheer mag hiertoe op eigen initiatief de nodige doorgangen creëren en aansluitingen verrichten op wegenis, riolering, water, electriciteit, distributie en andere.

V. De bouwheer heeft het voornemen de privatieven te verkopen, hetzij vóór de aanvang van de bouwwerken, hetzij in de loop van de bouwwerken, hetzij afgewerkt, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaat volledig afgewerkt, zoals vastgesteld in het lastenboek.

VI. Gezien de noodzakelijkheid van eenheid in opvatting en uitvoering zal de bouwheer zowel al de privatieven als de gemene delen bouwen of doen bouwen door de personen door haar aangeduid. Deze werken zullen uitgevoerd worden ofwel voor rekening van de bouwheer zelf, ofwel voor rekening van de verkrijgers van een in aanbouw zijnde privaat of van een te bouwen privaat. Ieder van de verkrijgers zal aan de bouwheer te dien einde onherroepelijk opdracht en volmacht geven.

Voor zoveel als nodig zal iedere verkrijger in zijn hoedanigheid van medeëigenaar van de grond dienen te verzaken aan het recht van natrekking, voor zover dit recht van natrekking slaat op de privatieve gedeelten van het appartementsgebouw en op de gemene delen welke ervan afhangen, uitgezonderd voor de privatieve gedeelten welke hij zich voorbehouden heeft ten titel van natrekking.

VII. Na deze uiteenzetting vragen de verschijners, Ons, Notaris, akte te verlenen van:

DE STATUTEN

De verschijners verklaren de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

RECHTSPERSONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

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

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van medeëigenaars gebouw SOLEILLA". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van medeëigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere medeëigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

OVERGANGSBEPALINGEN

De kopers van privative kavelen zullen, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht geven om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld. Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementenrecht opgelegd.

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privative kavel, het afsluiten van een privative kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de medeëigendom.

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw.

Artikel 1. Beschrijving.

Het appartementsgebouw, genaamd SOLEILLA, voorwerp van onderhavige basisakte, opgericht op een perceel bouwgrond, te bekomen na afbraak van de bestaande gebouwen, gelegen te MIDDELKERKE, ZEEDIJK, 327-328, bekend ten kadaster volgens recent kadastraal uittreksel en titels, derde afdeling, sectie D der oorspronkelijke gemeente Middelkerke, nummers 557/P/13, 557/Y/24 en 595/Y/24, met een oppervlakte volgens titels en kadaster van vierendertig vierkante meter (433 m²).

De oppervlakte van dit perceel grond is niet gewaarborgd en het verschil in min of meer, al overtrof het één/twintigste, zal ten voordele of ten nadele zijn van de medeëigenaars, zonder tussenkomst van de bouwheer, noch verhaal tegen haar.

Afdeling 2.- Beschrijving van de privative kavels.

Artikel 2. Omschrijving begrip kavels.

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

De geheelheid van de gemene delen verbonden aan de verschillende privatieven - kavels van het appartementsgebouw RESIDENTIE SOLEILLA, wordt verdeeld in vijfduizend (5.000) FRACTIES. De aan deze basisakte gehechte "TABEL AANDELEN" geeft een overzicht van de aan alle privatieven - kavels verbonden fracties in de gemene delen.

Artikel 3. Opsomming privative kavels.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privative kavels.

Volgens de hierboven vermelde aangehechte plannen bestaat het appartementsgebouw RESIDENTIE SOLEILLA uit de niveau's-1, gelijkvloers en tien (10) verdiepingen.

3. Residentie SOLEILLA:

3.1. Ondergrondse verdieping - niveau -1

Op het niveau -1 worden vijf (5) garages, één (1) parkeerplaats en zesentwintig (26) kelders ingericht. Zoals aangeduid op het hierboven vermeld plan 2 :

- worden de garages genummerd van nummer 6 tot en met 10;

- heeft de parkeerplaats nummer 1;

- worden de kelders genummerd van 1 tot en met 26.

De kelders zullen worden aangeduid met de letter K gevolgd door het cijfer dat hun nummer aanduidt. De kelders-bergingen worden aldus genummerd: K1 voor de kelder nummer 1 tot en met K26 voor de kelder nummer 26.

De parkeerplaats wordt aangeduid met de letter P.

De garages zullen worden aangeduid met de letter G gevolgd door het cijfer dat hun nummer aanduidt. De garages worden aldus genummerd: G6 voor de garage nummer 6 tot en met G10 voor de garage nummer 10.

De vides op zelfde voormelde plan afgebeeld zijn niet toegankelijk en kunnen niet worden gebruikt.

Aan de kelders, genummerd K1 tot en met K4, gelegen op dit niveau, wordt telkens één (1) fractie toegekend.

Aan de kelder met nummer K5, gelegen op dit niveau worden vijf (5) fracties toegekend.

Aan de kelders, genummerd K6 tot en met K26, gelegen op dit niveau, wordt telkens één (1) fractie toegekend.

Aan de parkeerplaats P, gelegen op dit niveau, worden zeven (7) fracties toegekend.

Aan de garages, genummerd G6 tot en met G10, gelegen op dit niveau, worden telkens tien (10) fracties toegekend.

3.2. Garages gelijkvloers en berging

Op het gelijkvloers worden vijf (5) garages ingericht, genummerd van 1 tot en met 5, en een berging zoals aangeduid op het hierboven vermeld plan 2.

De garages zullen worden aangeduid met de letter G gevolgd door het cijfer dat hun nummer aanduidt. De garages worden aldus genummerd: G1 voor de garage nummer 1 tot en met G5 voor de garage nummer 5.

De vides op zelfde voormelde plan afgebeeld zijn niet toegankelijk en kunnen niet worden gebruikt.

Aan de garages, genummerd G1 tot en met G5, gelegen op dit niveau, worden telkens tien (10) fracties toegekend.

Aan de berging, gelegen op dit niveau, wordt één (1) fractie toegekend

3.3. Privatieven (kavels) bestemd voor bewoning

3.3.1. Studio 00 02.

Op het gelijkvloers bevindt zich de studio 00 02, op het hierboven vermeld plan 2 aangeduid als C0, omvattende:

- op het gelijkvloers : inkomhall, living met keuken, een badkamer en een slaaphoek.

Aantal fracties: tachtig (80).

3.3.2. Studio 00 03.

Op het gelijkvloers bevindt zich de studio 00 02, op het hierboven vermeld plan 2 aangeduid als B0, omvattende:

- op het gelijkvloers : inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.3. Appartement 00 01.

Op het gelijkvloers bevindt zich het appartement 00 03, op het hierboven vermeld plan 2 aangeduid als A0, omvattende:

- op het gelijkvloers : inkomhall, toilet, berging, zithoek, eethoek

met keuken, badkamer en twee slaapkamers;

Aantal fracties: honderd vierenzeventig (174).

3.3.4. Appartement 01 01.

Op de eerste verdieping bevindt zich het appartement 01 01, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als D1, omvattende:

- op de eerste verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.5. Studio 01 02.

Op de eerste verdieping bevindt zich de studio 01 02, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als C1, omvattende:

- op de eerste verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.6. Studio 01 03.

Op de eerste verdieping bevindt zich de studio 01 03, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als B1, omvattende:

- op de eerste verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.7. Appartement 01 04.

Op de eerste verdieping bevindt zich het appartement 01 04, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als A1, omvattende:

- op de eerste verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.8. Appartement 02 01.

Op de tweede verdieping bevindt zich het appartement 02 01, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als AB2, omvattende:

- op de tweede verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en drie slaapkamers waarvan één met doucheruimte en dressing.

Aantal fracties: tweehonderd drieënnegentig (293).

3.3.9. Appartement 02 02.

Op de tweede verdieping, bevindt zich het appartement 02 02, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als C2, omvattende:

- op de tweede verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek, keuken met berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers;

Aantal fracties: honderd achtentachtig (188).

3.3.10. Appartement 03 01.

Op de derde verdieping bevindt zich het appartement 03 01, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als D3, omvattende:

- op de derde verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.11. Studio 03 02.

Op de derde verdieping bevindt zich de studio 03 02, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als C3, omvattende:

- op de derde verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.12. Studio 03 03.

Op de derde verdieping bevindt zich de studio 03 03, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als B3, omvattende:

- op de derde verdieping: inkomhall, living met keukenhoek,

berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.13. Appartement 03 04.

Op de derde verdieping bevindt zich het appartement 03 04, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als A3, omvattende:

- op de derde verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.14. Appartement 04 01.

Op de vierde verdieping bevindt zich het appartement 04 01, op het hierboven vermeld plan 4 aangeduid als B4, omvattende:

- op de vierde verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek, keuken met berging, toilet, berging, en twee slaapkamers waarvan één met doucheruimte en lavabo en één met badkamer.

Aantal fracties: tweehonderd vierendertig (234).

3.3.15. Appartement 04 02.

Op de vierde verdieping bevindt zich het appartement 04 02, op het hierboven vermeld plan 4 aangeduid als A4, omvattende:

- op de vierde verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek, keuken met berging, toilet, berging, en twee slaapkamers waarvan één met doucheruimte en lavabo en één met badkamer.

Aantal fracties: tweehonderd vierendertig (234).

3.3.16. Appartement 05 01.

Op de vijfde verdieping bevindt zich het appartement 05 01, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als D5, omvattende:

- op de vijfde verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.17. Studio 05 02.

Op de vijfde verdieping bevindt zich de studio 05 02, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als C5, omvattende:

- op de vijfde verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.18. Studio 05 03.

Op de vijfde verdieping bevindt zich de studio 05 03, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als B5, omvattende:

- op de vijfde verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.19. Appartement 05 04.

Op de vijfde verdieping bevindt zich het appartement 05 04, op het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als A5, omvattende:

- op de vijfde verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.20. Appartement 06 01.

Op de zesde verdieping bevindt zich het appartement 06 01, op het hierboven vermeld plan 4 aangeduid als D6, omvattende:

- op de zesde verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.21. Studio 06 02.

Op de zesde verdieping bevindt zich de studio 06 02, op het

hierboven vermeld plan 4 aangeduid als C6, omfattende:

- op de zesde verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.22. Studio 06 03,

hierboven vermeld plan 4 aangeduid als B6, omfattende:

- op de zesde verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.23. Appartement 06 04.

hierboven vermeld plan 4 aangeduid als A6, omfattende:

- op de zesde verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.24. Appartement 07 01.

het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als D7, omfattende:

- op de zevende verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.25. Studio 07 02.

hierboven vermeld plan 3 aangeduid als C7, omfattende:

- op de zevende verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.26. Studio 07 03,

hierboven vermeld plan 3 aangeduid als B7, omfattende:

- op de zevende verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.27. Appartement 07 04.

het hierboven vermeld plan 3 aangeduid als A7, omfattende:

- op de zevende verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.28. Appartement 08 01.

het hierboven vermeld plan 4 aangeduid als D8, omfattende:

- op de achtste verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.29. Studio 08 02.

hierboven vermeld plan 4 aangeduid als C8, omfattende:

- op de achtste verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.30. Studio 08 03,

Op de achtste verdieping bevindt zich de studio 08 03, op het

hierboven vermeld plan 4 aangeduid als B8, omvattende:

- op de achtste verdieping: inkomhall, living met keukenhoek, berging, slaaphoek en een badkamer.

Aantal fracties: achtenzestig (68).

3.3.31. Appartement 08 04.

Op de achtste verdieping bevindt zich het appartement 08 04, op het hierboven vermeld plan 4 aangeduid als A8, omvattende:

- op de achtste verdieping: inkomhall, zithoek, eethoek met keuken, berging, toilet, badkamer, en twee slaapkamers.

Aantal fracties: honderd vierenzestig (164).

3.3.32. Appartement 0901.

Op de negende verdieping en de tiende verdieping bevindt zich het appartement 0901, op het hierboven vermeld plan 5 aangeduid als C9-10 omvattende:

- op de negende verdieping: inkom met trap naar de tiende verdieping, zithoek, eethoek met keuken, toilet, berging, badkamer, en twee slaapkamers;

- op de tiende verdieping: nachthall met trap naar de negende verdieping, slaapkamer met dressing en badkamer.

Aantal fracties: tweehonderd zesentachtig (286).

3.3.33. Appartement 0902.

Op de negende verdieping en de tiende verdieping bevindt zich het appartement 0902, op het hierboven vermeld plan 5 aangeduid als B9-10 omvattende:

- op de negende verdieping: inkom met trap naar de tiende verdieping, zithoek, eethoek met keuken, bureau/slaapkamer met doucheceel en lavabo, toilet, berging;

- op de tiende verdieping: nachthall met trap naar de negende verdieping, douchekamer, en twee slaapkamers waarvan één met slaapkamer.

Aantal fracties: tweehonderd achtendertig (238).

3.3.34. Appartement 0903.

Op de negende verdieping en de tiende verdieping bevindt zich het appartement 0903, op het hierboven vermeld plan 5 aangeduid als A9-10 omvattende:

- op de negende verdieping: inkom met trap naar de tiende verdieping, zithoek, eethoek met keuken, toilet, berging, badkamer, en twee slaapkamers;

- op de tiende verdieping: nachthall met trap naar de negende verdieping, badkamer en twee slaapkamers.

Aantal fracties: tweehonderd tweeëntachtig (282).

Artikel 4. Onderdelen van privatieve kavels

Ieder privaatief bestaat uit de vormgevende delen van het eigenlijk privaatief met uitsluiting van de gemene delen en bevat aldus, ten titel van voorbeeld:

- a) de bekleding van de grond, balkons en terrassen (tegels, vasttapijt enzovoort);
- b) de binnenmuren met hun deuren, hun bekleding en bedekking;
- c) de medeëigendom van de muren welke een privaatief scheiden van de andere eigendommen, gemene of privaatieve;
- d) de vensters en ramen met hun zonnetenten, afschermingen en elastische voegen;
- e) de toegangsdeuren of poorten tot de privaatieven zelf en hun bijhorigheden;
- f) de binnenleidingen die slechts dienen voor het privaatief van zodra deze binnenkomen in het privaatief;
- g) de sanitaire installaties, de ingemaakte kasten, de hangkasten, enzovoort;
- h) de balkons en terrassen met hun leuning, en eventuele afschermingen, zoals aangeduid op de hierboven aangehechte plannen;
- i) de brievenbus in de inkom;
- j) de bel aan de inkomdeur van de privaatieve eigendommen;

k) de platen met opgave van naam en beroep van de betrekkers;

l) de eventuele videofoonontvanger in het privaatief.

Samengevat is privaatieve eigendom, al wat zich binnenin de privaatieven bevindt en hetgeen ten uitsluitende dienste van hun eigenaars of betrekkers staat, doch ook de bijhorigheden welke buiten de eigenlijke eigendommen bestaan maar ten hunne uitsluitende dienste zijn.

Niettegenstaande hun hoedanigheid van gemene delen zijn de eventueel op het dak aangelegde terrassen of solariums onderworpen aan het uitsluitend gebruik ten voordele van bepaalde privaatieven.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privaatieve kavels zoals hierboven vermeld aandelen/fracties verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen/fracties daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 6. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het

gebouw.

6.1 Ondergrondse verdieping - niveau -1:

-het lokaal "ELECTRICITEIT" met haar deur

- het lokaal "WATER" met haar deur

- het lokaal "FIETSENBERGING" met haar deur

- de in- en uitrit naar de garages en autostaanplaats;

- de driveway

-de gemeenschappelijke gangen en sassen

-de lift met toegangsdeur en liftschacht

-de trapzaal met toegangsdeuren en trappen

-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen van alle

aard

-desgevallend de brandblussers en/of haspels

-de vides

6.3 Gelijkvloers:

-De grond en desgevallend het terrein omheen het gebouw en het

toegangspad

-de inkomhal met brievenbussen, videofoon-, parlofoon- en

belinrichting

-de gemeenschappelijke gang met sas

- het lokaal restafval;

- de garagepoort;

- de driveway;

-de lift met toegangsdeur en de liftschacht

-de trapzaal met toegangsdeuren en trappen

-desgevallend de brandblussers en/of haspels

-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen van alle

aard.

6.4 De eerste tot en met tiende verdieping:

-de gemeenschappelijke gangen en sassen

-de lift met toegangsdeuren en de liftschacht

-de trapzalen met toegangsdeuren en trappen

-desgevallend de brandblussers en/of haspels

-de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen van alle

aard.

Artikel 7. Gemeenschappelijke zaken.

Het appartementsgebouw RESIDENTIE SOLEILLA bevat

privatieven waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft, en gemene delen waarvan de eigendom toebehoort aan alle eigenaars van het gehele appartementsgebouw Residentie SOLEILLA gezamenlijk (gemene delen).

De appartementen, garages, parkeerplaats en kelders worden genoemd "DE PRIVATIEVEN" of "KAVELS".

7.1 Gemeenschappelijke delen.

De geheelheid van de gemene delen van het ganse appartementsgebouw RESIDENTIE SOLEILLA wordt verdeeld in zoveel fracties als er worden toegekend aan het totaal van de gecreeërde privatieven. De geheelheid van de gemene delen verbonden aan de verschillende privatieven van het appartementsgebouw RESIDENTIE SOLEILLA, is verdeeld in VIJFDUIZEND (5.000) FRACTIES.

Aldus is ieder privaatief (appartement, studio, garage, parkeerplaats of kelder) gerechtigd in de algemene gemene delen van het gehele complex.

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

- de stroken grond gebruikt en aangewend voor de aanleg van de wegenis, zowel de hoofd- als voetwegen (paden), groenzones, groenaanleg en beplanting;
- de riolering en de leidingen van water, electriciteit en andere nutsvoorzieningen, voor zover deze geen eigendom zijn van de respectievelijk distribuerende maatschappijen;

- de eventuele gemeenschappelijke ruimten;
- eventueel de verlichtingspunten welke op de wegenis, paden of in de groenzone worden geplaatst;

- de inrichting van de algemene inkom - hoofdinkom voor het gehele complex;
- de omheining en eventuele toegangsafsluiting indien een omheining of afsluiting wordt aangebracht;

- de grond zoals hierboven beschreven;
- de grondvesten, de zware gevel-, zij- en scheidingsmuren, de mandeligheid van de muren welke het gebouw mogelijks scheiden van de aanpalende eigendommen;
- het betongeraamte, de ruwbouw van de eventuele balkons en terrassen en elastische voegen;

- de schoorsteenpijpen;

- de dakingen en hun goten;
- de eventuele lichtkoepels;
- de afvoerbuizen voor regenwater, de afvoer van vuil water en hun respectievelijke verluchtingsapparaten, dit alles behoudens de gedeelten van deze installaties welke dienen voor het uitsluitend gebruik van een privaatief;

- de versiering van de voorgevels (met uitzondering van de leuning, de afschermingen van de eventuele balkons of terrassen en vensters, de zonneluiken en bijbehoren);

- de aansluitingen aan de algemene leiding van water, gas en electriciteit, telefoon en TV-distributie vanaf de hoofdleiding tot aan de particuliere tellers;

- de luchtkokers;
- de eventuele vuilnisschachten en hun bijbehoren;
- de binnenleidingen die slechts dienen voor een privaatief van zodra zij dit privaatief verlaten.

Voorgaande opsomming geldt enkel als voorbeeld en is niet beperkend. In één woord dienen aanzien te worden als gemene delen, al hetgeen een geheel vormt of als noodzakelijk bestanddeel afhangt van de gedeelten hiervoor opgesomd en alles wat niet uitsluitend dienst doet voor één of meerdere eigenaars en alle gedeelten welke door de wet of door de gebruiken aanzien worden als gemeen, behoudens tegenstrijdige bepalingen in huidige akte.

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

van alle kavels van het gebouw SOLEILLA.

Artikel 8. BIJZONDERHEDEN - VOORBEHOUD -
ERFDIENSTBAARHEDEN - OPLEVERING - AANVAARDING - INBEZITNEMING.

8.1 Het is de bouwheer steeds toegelaten:

- a) de privatieven voor zover deze nog eigendom zijn van bouwheer, te wijzigen, om te bouwen of de bestemming ervan te wijzigen;
- b) twee of meer privatieven of het zelfde of op verschillende verdiepingen tot één enkele eigendom te verenigen;
- c) één of meerdere plaatsen van een privaatief te voegen bij het aanpalend privaatief of bij een privaatief gelegen op een ander niveau;
- d) een bestaand privaatief te splitsen in verschillende privatieven.

In ieder van deze gevallen zal het totaal van aandelen in de gemene delen niet gewijzigd worden, maar de breuk afhankelijk van het gewijzigd goed zal vermeerderd of verminderd worden rekening houdende met de wijziging in oppervlakte.

In ieder van deze gevallen zal de bouwheer zich dienen te houden aan het Decreet houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening van achttien mei negentienhonderd negennegentig, gewijzigd bij decreet van zesentwintig april tweeduizend.

Zoals gezegd zal de verspreiding van de gemene delen tussen twee aaneenpalende eigendommen gewijzigd worden in geval, bij toepassing van de punten b), c) of d) hiervoor, een gedeelte van een privaatief ingelijfd wordt in het aanpalend privaatief.

Onder voorbehoud van voorgaande, zal de aanbesteding hiervoor nooit mogen gewijzigd worden, welk waardeverschil er ook zou komen te ontstaan tussen de verschillende privaatieve eigendommen, tengevolge van aangebrachte veranderingen of ombouwing die in gelijk welke gedeelte van het gebouw zouden uitgevoerd worden, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, beslissing genomen met een meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

e) na de wijzigingen hiervoor toegelaten, uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting, namelijk deze van de plaats of tot gelijk welke opvatting, die overeenstemt met de bouwtechniek en die aan alle betrekkers van het gebouw de rust verzekert waarop zij recht hebben.

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

8.2 Ingeval dat veranderingen, uitgevoerd in opdracht van anderen dan de bouwheer, wijzigingen medebrengen aan de gemene delen, zullen de plannen moeten goedgekeurd worden door de algemene vergadering met een vier/vijfden meerderheid en die haar toestemming afhankelijk kan stellen van bepaalde bijzondere voorwaarden.

In ieder geval zullen de betrokkenen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften van artikel tweeëntwintig hierna.

8.3 De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de bevoegde overheden of door de Regie van water, gas en electriciteit of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de bouwkunst, of de architect van het gebouw meent dat door deze wijzigingen de gemene delen of het nut van de gemeenschappelijke diensten zouden verbeterd worden of nog in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn en dit volgens de enkele opvattingen van haar die dianaangaande volledig vrij kan oordelen.

Alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

8.4 Alleen de bouwheer heeft het recht de privatieven te splitsen in verschillende privatieven.

8.5 Alleen de bouwheer heeft het recht op de prijs wegens mandelig maken van de muren of zijgevels, en op de prijs van de verkoop of onteigening van grond, zo het geval zich voordoet.

Zij alleen zal overgaan tot opmeting en schatting van alle of een gedeelte van de muren of stroken grond. Zij alleen is gerechtigd de prijs ervan te ontvangen en er geldig

kwijtschrift over te verlenen.

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

De eigenaars verplichten zich gratis hun medewerking te verlenen bij de afstand van de mandeligheid of van de stroken grond, en door het enkel feit van de aankoop in de Residentie SOLEILLA geeft elke koper automatisch volmacht aan bouwheer om op te treden in zijn naam, doch in het uitsluitend voordeel en voor de rekening van de bouwheer bij de juridische bewerkingen vermeld in de tweede alinea hiervoor, zodat de bouwheer alle stukken en akten zal moeten tekenen, en alles zal kunnen doen wat nodig, nuttig of noodzakelijk is om haar taak als lasthebber te volbrengen, zelfs indien niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

8.6 De bouwheer heeft het recht de centrale verwarming te plaatsen en de nodige werken uit te voeren zoals het bouwen van gleuven, schouwen, enzovoort en dit zowel in de gemene delen als in de privatieven. Hetzelfde geldt voor de installatie van waterbedefing. Zij heeft het recht met de leidingen, buizen, aflopen, enzovoort door de privatieven te komen, doch wel op zo weinig mogelijk storende wijze.

Geschiedt de verwarming door een individueel stelsel dan behoort dit bij de privatieve delen.

Ingeval de verwarming geschiedt met elektrische stroom zullen navermelde bepalingen van toepassing zijn:

8.6.1 De bouwheer machtigt de Naamloze Vennootschap "Electrabel" of haar rechtsopvolgers voor gans de duur van bevoorrading in elektrische stroom of energie van het grondgebied van de Gemeente Middelkerke door haar, hetzij rechtstreeks hetzij onrechtstreeks om:

a) Om het even welk zwaar hoog-en laagspanningsmateriaal, nodig voor de uitrusting van de hoogspanningscabine, welke haar eigendom blijft, in het lokaal daartoe bestemd, op te stellen, te onderhouden, te exploiteren en ter plaatse te brengen langs de toegangswegen naderhand aan te duiden en overeen te komen.

De zijden en de afmetingen op de plannen aangeduid worden slechts ten titel van inlichting medegedeeld en dit totdat het bouwwerk volledig afgewerkt is. Zij kunnen om technische redenen steeds gewijzigd worden, op voorwaarde dat de veranderingen de structuur, de stevigheid van het gebouw en de belangen van de medeëigenaars niet schaden.

b) Hoogspannings-en laagspanningskabels te plaatsen in de kabelgleuven of librocementsbuizen aangeduid op een plan.

c) De toegangswegen naar en rond het geplaatst electrisch materiaal te betreden, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op alle exploitatiedoelinden.

8.6.2 a) Voor al wat materiaal betreft bedoeld sub 8.6.1. verzaken de medeëigenaars het recht van natrekking in te roepen.

b) Het onderhoud van het gebouw en de kabine valt ten laste van de gemeenschap van het appartementsgebouw.

c) De bewoners van het gebouw hebben geen verhaal tegen de Naamloze Vennootschap Electrabel of haar opvolgers in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningscabine.

d) De kabine kan voor de behoeften van elektrische stroom van andere panden, naar vrij oordeel van de Naamloze Vennootschap Electrabel gebruikt worden.

e) Alle welkdanige onkosten, voor verzekering, receptie en jaarlijks nazicht van de cabine door een aangenomen organisme, vallen ten laste van de Naamloze Vennootschap Electrabel.

f) De Naamloze Vennootschap Electrabel en de medeëigenaars zien wederzijds af van ieder verhaal dat zij kunnen uitoefenen, de één tegen de andere, voor alle schade teweegebracht aan hun personeel, aan derden, of aan hun bezittingen, uit oorzaak van de uitvoering van de onderhavige clause.

De medeëigenaars nemen verder de verplichting op zich deze afstand ter kennis te brengen van hun verzekeraar en al hun risico's te laten dekken voor deze laatste.

Bijgevolg zal de verzekeringspolis moeten vermelden dat de verzekeraar afziet van ieder verhaal tegen de Naamloze Vennootschap Electrabel.

Deze verzekeringspolis dient verder te worden voorgelegd aan de Naamloze Vennootschap Electrabel op haar eerste verzoek.

8.7 Ieder privaatief zal verkocht worden met alle voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en onderbroken erfdiensbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn, vrij aan de koper zich de ene ten bate te maken en zich tegen de andere te verweren, doch dit alles op kosten en risico van de koper, en zonder tussenkomst van de bouwheer noch verhaal tegen haar, en zonder dat deze bepaling meer rechten kan geven aan gelijk wie, dan deze gerechtvaardigd door een regelmatige en niet verjaarde titel.

8.8 Ten titel van erfdiensbaarheid en van zakelijk recht behoudt de bouwheer zich een recht van doorgang voor, ten voordele van de bouwers of personen door de bouwheer aangesteld, ook voor bevoegde besturen om al de nodige werken, verbindingen van water, gas, electriciteit, telefoon en distributie voor het gebouw uit te voeren.

8.9 De bouwheer heeft het recht om, zo nodig, een ander aan te duiden lokaal ter beschikking te stellen van de regie die instaat voor de electriciteitsdistributie om er een transformatiecabine in te richten, of er ligging, oppervlakte of ruimte van te wijzigen. Deze oppervlakten en ruimten kunnen genomen worden zowel ten nadele van gemeenschappelijke oppervlakten en ruimten als ten nadele van privéoppervlakten en ruimten.

De maatschappij of haar aangestelde hebben ten alle tijde recht van toegang tot dit lokaal.

De medeëigenaars mogen onder geen enkel voorwendsel toegang nemen tot dit lokaal, en doen zij dit toch, dan dragen zij de volle verantwoordelijkheid voor alle mogelijke gevolgen van deze inbreuk.

Indien de electriciteitsmaatschappij afziet van het gebruik van dit lokaal, hetzij vanaf de aanvang, hetzij naderhand, beslist de bouwheer zelfstandig over de bestemming van de aldus vrijgekomen oppervlakte en ruimte. Deze kunnen dan aanzien worden als privé en ingelijfd worden bij een ander privaatief of ingeschakeld worden in de gemene delen.

8.10 De eigenaars zullen aangewezen zijn op de teledistributie, welke de bouwheer in huidig flatgebouw zal ter beschikking stellen.

De kosten hieraan verbonden worden betaald door de kopers op het ogenblik van de voorlopige oplevering van hun privaatief, en elk voor een gelijk deel.

8.11 De privatieven op de technische verdiepingen (tiende verdiep) bekomen het uitsluitend genot, ten titel van erfdiensbaarheid en zakelijk recht, van het gedeelte van de dakingen vrijgekomen ingevolge de achteruitbouw zowel ten opzichte van de voorgevel als van de achter- en zijgevels, voor zoveel deze dakingen als terras ingericht worden.

Ieder privaatief met toegang tot deze dakterrassen bekomt het genot van het gedeelte van het dak-terras waaraan het paalt en waartoe het toegang heeft.

De kosten van onderhoud en herstelling van de bevoering van dit terras zijn ten laste van het privaatief dat het genot en gebruik van dit terras heeft bekomen. De overige kosten zoals deze betreffende de waterdichtheid alsmede de eruit voortvloeiende indirecte kosten, zoals uitbreken en herleggen van de eigenlijke dakbedekking, zijn ten laste van de gemeenschap en in zelfde mate als het overige van het dak, behoudens verhaal ingeval van misbruik van recht.

In ieder geval zal het dak, zelfs ingericht als terras met exclusief gebruiksrecht, bezwaard zijn met een erfdiensbaarheid van vluchtweg, zodat het dak steeds zal moeten vrij gehouden worden van al wat het vluchten zou kunnen hinderen.

8.12 Geen enkele van de privatieven zal mogen een handelsbestemming krijgen.

8.13 De bouwheer kan zelfstandig beslissen om over te gaan tot het plaatsen van terrasscheidingen (glasschermen) tussen de onderscheiden appartementen, zoals deze terrassen staan aangeduid op de hieraangechte plannen.

8.14 De bouwheer kan zelfstandig beslissen over de verdeling en bestemming van de oppervlakten en de ruimten in de kelderverdieping, dit buiten de reeds voorziene privaatieve kelders.

De bouwheer heeft het recht aan de door haar aan te wijzen appartementen en studio's een uitsluitend genotsrecht toe te kennen ten titel van erfdienstbaarheid, op deze keldertjes of bergplaatsen, die dan zullen gelden als een accessorium van het aldus aangewezen appartement of studio.

Hieruit volgt dat deze kelders of bergplaatsen enkel kunnen toebehoren aan een eigenaar van een appartement of studio in onderhavig flatgebouw en gebruikt worden door een bewoner van een appartement of studio in onderhavig flatgebouw.

De rechten op deze bergingen beperken zich tot het eigenlijke lokaal en zijn afsluiting.

Deze bergingen hebben geen zelfstandige aandelen in medeïgendom gezien ze enkel kunnen bestaan als een verlenging van het eigendomsrecht van een bepaald appartement of studio en dat de rechten uitgeoefend worden ten titel van erfdienstbaarheid en zakelijk recht.

De toekenning van deze kelders of bergingen aan een privaat of appartement, waarmee het als accessorium zal verbonden blijven, zal geschieden, hetzij bij het verlijden van de akte houdende verkoop van een appartement, hetzij in een latere akte die de globale toekenning van deze kelders of bergingen als accessorium bij een appartement zal regelen. De kosten van deze globale akte zullen te dragen zijn door de eigenaars van de appartementen aan wie de kelders als accessorium toegekend worden.

8.15 De bouwheer behoudt zich het recht voor om het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen, of plaatsen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk als privaat in deze beschreven.

8.16 Ieder eigenaar van een privaat kan verplicht worden op de meest geschikte plaats een blusapparaat te plaatsen. De maatschappij die het risico van brand verzekert, kan het model en de inhoud van dit apparaat nader bepalen; dit alles natuurlijk op uitsluitende kosten van de betrokken eigenaars. Deze blusapparaten worden gemeenschappelijk geplaatst volgens de richtlijnen van de brandweer, kosten zijn ten laste van de gemeenschap en behoren tot de kosten van het op gang brengen van de gemeenschap.

8.17 Voor het beheer van het complex zal de eerste algemene vergadering der medeëigenaars een syndicus benoemen.

De vergoeding van deze zaakvoerder of syndicus wordt uitsluitend geregeld volgens de barema's opgemaakt door de Kamer van de Immobiliënagentschappen afdeling Kust - Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

De raad van beheer als college of de persoon aangesteld in de schoot van de raad van beheer en die gemachtigd wordt om de raad van beheer te vertegenwoordigen, zal gemachtigd zijn om namens alle medeëigenaars het beheerscontract met de Syndicus te ondertekenen.

8.18 Er wordt bepaald ten titel van erfdienstbaarheid en waarbij ieder privaat, zo heersend als dienend erf is, dat beugels, haken, en andere apparaten nodig of nuttig voor verhuizingen aangebracht mogen worden aan dakgoten, balkons of terrassen, gevels, enzovoort, en dit met het oog op de verhuizing van meubels en meubilair, naar en van de verschillende privatieven.

Ieder privaat zal dan ook zonder enige vergoeding moeten gedogen dat meubels en meubilair opgetrokken of neergelaten worden en dat toegang zal moeten worden gegeven door de privatieven tot de terrassen en balkons in voordeel van de personen gelast met het aanbrengen of wegbrengen van kwastieuzen meubels en meubilair en dit alles steeds op eigen verantwoordelijkheid van diegene die de verhuizingen doet uitvoeren.

8.19 Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de kopers zich het recht bezit te nemen van hun privaat vóór de volledige afwerking van de privatieve delen.

Onder bezit nemen dient verstaan niet alleen de effectieve bewoning, maar het ter plaatse brengen van meubels en meubilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilderwerken of versieringswerken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaat.

8.20 Er wordt vooropgesteld als vanzelfsprekend en als algemene regel dat de bouwheer het recht heeft om alle werken en veranderingen voorzien bij huidig artikel acht uit

te voeren en alle voorbehouden rechten uit te oefenen, zonder enige verdere tussenkomst vanwege de andere medeëigenaars en zonder enig recht op vergoeding in voordeel van deze laatste, om welke reden ook, zelfs wanneer deze werken en rechten betrekking hebben op de gemene delen of privatieve delen en er wijzigingen aanbrengen.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan, zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de medeëigenaars en alle bepalingen van huidig reglement welke ermede strijdig zouden zijn, dienen aanzien te worden als niet bestaan en niet geschreven.

In de mate dat de bouwheer zich rechten en voorrechten voorbehouden heeft, kan hij deze ook overdragen aan derden door haar aan te wijzen.

8.21 Tussenkomst in de algemene onkosten.

De bouwheer bouwt de privatieven met het oog op de verkoop. Zolang hij eigenaar is, zal hij niet tussenkomen in de algemene onkosten, welke ook, voor wat betreft de niet verkochte privatieven, behoudens voor wat betreft het aandeel in de brandverzekering.

Dit geldt enkel tot op het ogenblik dat de kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

Uitzondering dient gemaakt voor het modelappartement of de modelstudio waarvoor de bouwheer dient tussen te komen in alle kosten, met uitzondering van de beheerskosten verschuldigd aan de Syndicus.

Het modelappartement of -studio zal mogen aangewend worden voor prospectie of publiciteit bij het bouwen van andere secties of complexen door de bouwheer.

8.22 Met het oog op de standing van het gebouw legt de bouwheer aan alle eigenaars van privatieven in de Residentie SOLEILLA de verplichting op van uniforme overgordijnen evenals een uniforme afscherming en bekleding van balkons, vensters, terrassen, zonnetenten (zonneluiken) en bijbehoren, waarvan het type en de kleur door de bouwheer zullen bepaald worden.

Ingeval van niet uitvoering van de hierboven opgelegde verplichting zal de ingebreke gebleven medeëigenaar aan de vereniging van de medeëigenaars een vergoeding betalen gelijk aan de kostprijs nodig voor de uitvoering van deze verplichting. Deze vergoeding dient te worden betaald op eerste verzoek van de Syndicus, zonder verhaal.

8.23 Oplevering - Aanvaarding - Inbezitneming.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van éénentwintig oktober negentienhonderd éénenzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, zal de oplevering als volgt gebeuren:

8.23.1 Voorlopige oplevering:

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

De verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen voor de oplevering. Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal in twee exemplaren, ingevuld en ondertekend door beide partijen, opgemaakt worden en zal gelden als bewijs van de oplevering. Het bevat de opsomming van de werken die niet aanvaard werden, omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De partijen zijn ermee akkoord dat de voorlopige oplevering:

- goedkeuring inhoudt vanwege de koper van de afgeleverde werken, en ieder verhaal voor zichtbare gebreken uitsluit, op voorwaarde evenwel dat de staat der werken tijdens de waarborgtermijn niet verslecht;

- de vertrekdatum is voor de tienjarige verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper wordt geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te aanvaarden in de volgende gevallen:

1) indien hij het verzoek tot oplevering zonder gevolg laat, zonder gegronde reden tot weigering, aangetekend ter kennis van de bouwheer te brengen binnen de vijf dagen

na het schrijven van de verkoper;

2) het betrekken of gebruiken van het goed vóór de oplevering;
3) het laten uitvoeren van voltooiingswerken vóór de oplevering (schilderen, behangen, plaatsen van meubels, enzovoort);

4) indien de koper binnen de vijftien dagen na aanmaning, die de verkoper bij deurwaardersexploot betekend heeft, verzuimt te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot, om tot de oplevering over te gaan. De koper zal de kosten van dit exploot dragen.

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

De voorlopige oplevering zal gedaan worden in het bijzijn van de Voorzitter en de Syndicus van de gemeenschap, die optreden als gevolmachtigden en afgevaardigden van al de medeëigenaars en zal dezelfde rechtsgevolgen hebben als de voorlopige oplevering van de privatieven.

8.23.2 Definitieve oplevering:

Wanneer de werken, vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering, uitgevoerd zijn, doch ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering, zal volgens dezelfde procedure de definitieve oplevering der privatieven geschieden.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal minstens één jaar na de voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure gebeuren.

8.23.3 Inbezitneming:

De kopers mogen de door hen aangekochte goederen niet in bezit nemen, noch erover beschikken, zolang de aankoop prijs niet volledig betaald is.

De verkoper van zijn kant heeft het recht de werken stop te zetten voor de privatieve gedeelten van de koper die niet stipt tot betaling overgaat.

Indien het appartement betrokken wordt zonder betaling van de volledige prijs, zal dit saldo van rechtswege en zonder ingebrekestelling, verhoogd worden met tien procent en zal de toevoer van verwarming, water en gas afgesneden worden zonder verhaal of schadeloosstelling van de koper of verhuurder.

8.24 Zijn niet ten laste van de promotor : het plaatsen van brandblustoestellen en waterontkalkers. Deze kosten behoren tot het opstarten van de gemeenschap en zijn kosten te dragen door de gemeenschap.

8.25. De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor in de kelderverdieping, desgevallend in de gemeenschappelijke ruimtes, een airco-installatie in te richten ten behoeve van bepaalde privatieve ruimten. De medeëigenaars dienen dit uitdrukkelijk te gedogen zonder recht op vergoeding noch verhaal of vordering jegens de promotor of wie ook wegens de inrichting hiervan, eventuele stoornis van warmte of motorgeluid, of om welke reden ook.

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM.

Afdeling 1.-Rechten en plichten van de eigenaar met

betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 9. Algemene interpretatieregels.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van medeëigendom en door de wet.

Artikel 10. Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

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

Artikel 11. Uitzicht van privatieve kavels.

11.1. Het is het de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden. De wijzigingen aan de handelsruimten mogen geenszins enige afbreuk doen aan de standing van het gebouw en moeten de bestemming van de privatieve kavel blijven eerbiedigen.

11.2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie geplaatst.

11.3. Berichten ter aankondiging van verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen berichten van tekoopstelling door de medeëigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat door de syndicus zal worden bepaald.

11.4. Het is de medeëigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

11.5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

Artikel 12. Werken aan privatieve kavels.

12.1. 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; 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.

12.2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere medeëigenaars 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, zonder verhaal.

Artikel 13. Voorschriften over het gebruik.

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

13.2. 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.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van

radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige electriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

13.3. Bij wijze van eenvoudige gedoogzaamheid is het toegelaten aan de betrekkers van het gebouw om in het gebouw honden, katten of vogels te houden.

Is het dier echter hinderend door lawaai, geur of om welke reden ook, dan kan de toelating ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de algemene vergadering genomen bij eenvoudige meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

13.4. In de autobergplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten gestapeld.

Artikel 14. Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 15. Verhuring.

15.1. De bepalingen van het reglement van medeëigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 14.

15.2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van medeëigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 13 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

15.3. Iedere medeëigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privative kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in per aangetekend schrijven, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

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

15.5. De eigenaars van privative kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere medeëigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars.

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

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

Artikel 16. Toezicht.

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

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn. Indien de syndicus door toedoen van een medeëigenaar geen toegang kan krijgen tot zijn privaat, zoals hierboven voorzien, zal de meerschade veroorzaakt door deze houding ten laste zijn van de ingebreke gebleven medeëigenaar.

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

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

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

Artikel 17. Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 18. Toepassing van deze regel.

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

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

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

18.2. Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 19. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, electriciteit en voor teledistributie kunnen namens de medeëigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de medeëigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaat kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 20. Antenne en ontvangers.

Het is verboden antennes (gewone of schotelantennes), ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie op het dak te plaatsen.

Artikel 21. Onderhouds- en herstellingswerken.

21.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaat elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

21.2. Elke medeëigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de

stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 22. Initiatiefrecht van de medeëigenaars.

22.1. Iedere medeëigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

22.2 Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere medeëigenaar 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.

22.3 Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 24. Schade door de medeëigenaars veroorzaakt.

24.2. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een medeëigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt tussen alle medeëigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

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

Afdeling 3.-Criteria en berekeningswijze van de verdeling van

de lasten.

Artikel 25. Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking

hebben op:

goederen welke gemeen zijn,

- alle kosten betreffende onderhoud of herstelling van de delen of

- de kosten en het verbruik van de gemeenschappelijke installaties,

- de beheerskosten,

- de kosten van aankoop, onderhoud, herstelling en vernieuwing

van het gemeenschappelijk meubilair,

- de schadevergoedingen eventueel verschuldigd door de

collectiviteit die verantwoordelijk gesteld wordt,

- de premies van de verzekeringspolissen betreffende de gemene

delen en betreffende de burgerlijke verantwoordelijkheid der medeëigenaars,

- de kosten van wederopbouw van het gebouw indien dit zou

vernietigd worden,

- het electriciteits- en waterverbruik voor de algemene diensten van

het gebouw, inbegrepen de huur van de algemene teller,

- de vergoeding van de zaakvoerder en het honorarium van de

architect van het gebouw, wanneer er beroep gedaan wordt op zijn tussenkomst,

- de kosten van aankoop van vuilniscontainers en ander gerief en

het loon van het onderhoudspersoneel aangesteld voor het reinigen en onderhouden van de gemene delen,

- alle gerechtskosten en honoraria van advocaten door de

zaakvoerder uitgegeven.

Zijn eveneens ten laste van de collectiviteit en dienen aanzien als gemeenschappelijke onkosten, het buitenschilderwerk van ramen en toegangen tot privatieven, de elastische voegen, de onderhoudswerken betreffende de armleuningen, de balkons, de zonneluiken, alsook alles wat het uitzicht van het gebouw betreft, zelfs als het gaat om privatieve delen.

Artikel 26. Bijdrage in deze lasten.

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

26.2. Iedere medeëigenaar kan de algemene vergadering vragen de

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

Artikel 27. Verdeling van de lasten.

27.1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten van het appartementsgebouw RESIDENTIE SOLEILLA zullen tussen alle medeëigenaars van het complex worden omgeslagen in verhouding tot het aantal fracties dat ieder privaatief/kavel bezit in het totaal aantal fracties als er worden toegekend aan het totaal van de per basisakte gecreëerde privaatieven/kavels. Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen voorzien in artikel 7.1 hiervoor.

27.2. Bijzondere verdeelsleutels

De beheers- en administratiekosten en de kosten, lasten, abonnementsgelden enzovoort betreffende de aansluitingen van de privaatieven op het TV en FM-distributienet en het gebruik ervan, zullen gedragen worden door elk van de privaatieven van het gebouw, met uitsluiting evenwel van de privaatieve garages, parkeerplaats en kelders, ieder voor een gelijk deel, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld onder artikel 8.21.

Artikel 28. Werk- en reservekapitaal.

28.1. Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van medeëigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zondig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

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

28.2. Waarborgfonds.

De algemene vergadering kan met volstrekte meerderheid beslissen dat er een waarborgfonds kan aangelegd worden dat zal gespijzd worden door borgsommen of permanente provisies die moeten betaald worden door de medeëigenaars. De omvang van deze borgsommen of permanente provisies wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Het aandeel van iedere medeëigenaar in dit waarborgfonds zal bij vervreemding blijven toebehoren aan iedere medeëigenaar en behoort bijgevolg niet toe aan de vereniging van de medeëigenaars.

28.3. Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 29. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 30. Overdracht van een kavel.

30.1. Onbetaalde kosten

In geval 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 te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

30.1.1 de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

30.1.3 de door de vereniging van medeëigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;

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

30.1.5 het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

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

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

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

30.2 Werkkapitaal

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

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

30.3 Waarborgfonds.

Het aandeel in het waarborgfonds zal aan de verkopende eigenaar terugbetaald worden indien hij aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en nadat de nieuwe eigenaar (koper) zijn aandeel in het waarborgfonds heeft volstort.

30.4 Reservekapitaal

Behoudens andersluidende overeenkomst tussen partijen in de verkoopovereenkomst, blijft het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dit niet teruggevorderd worden; het blijft in ieder geval onder het beheer van de vereniging van medeëigenaars, en wordt voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 31. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

31.2. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende medeëigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van medeëigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering. De syndicus is in dit geval tevens bevoegd om de watertoevoer en de aansluiting aan het TV- en FM-distributienet van de in gebreke blijvende medeëigenaar te laten afsluiten.

31.3. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere medeëigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van medeëigenaars, 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 gebouw, ten belope van alle bedragen door de medeëigenaar aan de vereniging van medeëigenaars verschuldigd.

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

Artikel 32. Brandverzekering.

32.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, electriciteit, 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 en ook aan de inboedel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

32.2. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die 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. De verzekering dient ook dekking te voorzien voor de eventuele schade aan ballustrades en schermen en dient ook de rechtsbijstand te begrijpen.

32.3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars, de bij de medeëigenaars 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 medeëigenaar in een ahangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.

32.4. De medeëigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van medeëigenaars, 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 medeëigenaars en de vereniging van medeëigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De medeëigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van

verhaal toe te staan.

Artikel 33. Aansprakelijkheidsverzekering.

33.1. De aansprakelijkheid van iedere medeëigenaar en van de vereniging van medeëigenaars 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.

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

33.3. De eerste polissen worden namens alle medeëigenaars gesloten door de bouwheer of de door de bouwheer aangewezen syndicus.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privative kavel volmacht aan de bouwheer en/of syndicus om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de medeëigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der medeëigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 34. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

34.2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

34.3. Zo ook is iedere medeëigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van medeëigenaars wordt uitbetaald.

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

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

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen medeëigendom van in privative kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 35. Omschrijving.

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

Artikel 36. Bevoegdheid.

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

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

36.1 de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en

het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

36.2 het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

gemeenschappelijk te worden, 36.3 de verkrijging van onroerende goederen bestemd om

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

36.5 de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 37. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 38. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

38.1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

38.2. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen, in overleg met de syndicus.

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

Artikel 39. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

39.1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer en/of syndicus.

39.2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

39.3. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de medeëigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de medeëigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda mag (zonder verplichting) vermeld worden welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

39.4. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer medeëigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de medeëigendom dit vereist.

39.5. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens, bij middel van affichering in het gebouw, tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben; Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 40. Samenstelling algemene vergadering.

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

40.2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

40.3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel

of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 41. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de medeëigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 42. Bureau van de vergadering.

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

42.2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige medeëigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene medeëigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 43. Stemrecht op de algemene vergadering.

43.1. Iedere medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

43.2. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde medeëigenaars beschikken.

43.3. Een persoon die door de vereniging van medeëigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

43.4. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de medeëigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 44. Meerderheidsvereisten.

44.1. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen. De volstrekte meerderheid is een meerderheid die gevormd wordt door tenminste vijftig procent plus één van de stemmen verbonden aan de fracties der op de vergadering aanwezige medeëigenaars.

44.2. De meerderheden worden berekend op het aantal op de vergadering uit te brengen stemmen, onthoudingen inbegrepen. De afwezige of niet-vertegenwoordigde eigenaars worden buiten beschouwing gelaten.

44.3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:

44.3.1 Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

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

44.4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

44.4.1 over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen

de wijziging van de verdeling van de lasten van de medeëigendom;

44.4.2 over de wijziging van de bestemming van het onroerend

goed;

44.4.3 over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling

van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

44.4.4 over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen

bestemd om gemeenschappelijk te worden;

44.4.5 over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke

onroerende goederen;

44.5. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van

stemmen van alle medeëigenaars:

44.5.1 over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de

medeëigendom;

44.5.2 over elke beslissing van de algemene vergadering

betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 45. Notulen van de algemene vergaderingen.

45.1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter en de secretaris-stemopnemer; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

45.2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee maand na afsluiting van de vergadering.

45.3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend of ingekleefd in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van medeëigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

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

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

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

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

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

Artikel 46. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal

tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de medeëigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5.- De syndicus.

Artikel 47. Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van medeëigenaars wordt door een syndicus waargenomen, die steeds een erkend vastgoedmakelaar is, zelfs al is hij medeëigenaar in het gebouw.

Artikel 48. Benoeming.

48.1. De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

48.2. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

48.3. De algemene vergadering kan, mits opname van dit punt op de agenda van de vergadering, de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

48.4 Bekendmaking.

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door bekendmaking in duurzame materialen aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van medeëigenaars gevestigd is en dit op kosten van de vereniging van de medeëigenaars; deze bekendmaking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

48.5. Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de medeëigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 49. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

49.1 de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de medeëigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de medeëigendom dringend moet worden getroffen;

49.2 de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;

49.3 de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

49.4 de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten en voor zover deze bekend gemaakt werden aan de syndicus met een aangetekend schrijven overeenkomstig artikel 15.3 hiervoor;

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

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

49.7 het vermogen van de vereniging van medeëigenaars te beheren;

49.8 aan elke medeëigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

49.9 de vereniging van medeëigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;

49.10 namens de vereniging van medeëigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

49.12 aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;

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

49.14 aan de raad van bestuur een beheerscontract voor te leggen.

Artikel 50. Bevoegdheid.

50.1 De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

50.2 De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle medeëigenaars en handelt in naam van de vereniging van medeëigenaars.

Artikel 51. Aansprakelijkheid.

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

Artikel 52. Vergoeding.

De syndicus wordt uitsluitend vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt.

Artikel 53. Raad van beheer.

53.1. De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

53.2. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.

Artikel 54.

Huidig reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars en hun rechthebbenden, en kan niet gewijzigd worden tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, waarop minstens de helft van de bestaande stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, beslissing genomen met meerderheid van drie/vierden van de tegenwoordige of vertegenwoordigde stemmen.

I. INWENDIGE ORDE.

Artikel 55.

De gemene delen moeten ten allen tijde vrij blijven. Het is verboden er wat ook te hangen of te plaatsen, dat hinderend zou kunnen zijn voor hun normale werking of bestemming.

De eigenaars mogen op de terrassen niets plaatsen dat onwelriekend is, of de andere betrekkers zou storen. In de gangen en op de overlopen mag geen

huishoudelijk werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddegoed, kleren en meubels of schoenpoetsen, enzovoort.

Het is verboden linnengoed of was te hangen aan de gevels of op de balkons of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen benadeligen.

De eigenaars en/of bewoners/gebruikers van privatieven op de technische verdieping die, overeenkomstig artikel 8.11 hiervoor, het uitsluitend genot hebben over de dakingen-terrassen waaraan hun privaatief paalt, mogen bij hun afwezigheid op die terrassen geen tuinmeubelen of andere voorwerpen los achterlaten. Deze voorwerpen dienen bij hun afwezigheid opgeborgen of vastgelegd te worden. Ingeval van schade aangericht door los geslagen voorwerpen zullen zij alleen verantwoordelijk zijn voor de betaling van de aangerichte schade.

Artikel 56.

Met het oog op de standing van het gebouw verplicht de bouwheer de medeëigenaars de ramen aan de gevels te voorzien van passende overgordijnen. De bouwheer heeft het recht het model en de kleur ervan te bepalen.

In dezelfde mate kan de bouwheer een eenvormig model van zonneluiken opleggen of het aanbrengen ervan verbieden.

Artikel 57.

Behoudens hetgeen voorzien in artikel 11.3 en 13.2 hiervoor is het strikt verboden welke publiciteit ook aan te brengen op het gebouw, noch op vensters, balkons, deuren, buitenmuren, noch in de hall, de gangen of overlopen of waar ook.

Het is toegelaten op de inkomdeur van ieder privaatief een plaat aan te brengen welke de naam en het beroep van de bewoner vermeldt.

Aan de algemene inkom mag eveneens een plaat aangebracht worden volgens het model te bepalen door de bouwheer of de algemene vergadering. Deze plaat vermeldt naam, beroep van de bewoner, alsook het nummer van het privaatief.

In de algemene inkom beschikt ieder over een brievenbus. Op deze brievenbus mogen naam en beroep van de titularis vermeld worden, alsook de verdieping waar het privaatief gelegen is. Ook hier kan de algemene vergadering het model bepalen.

De nummering van de appartementen/studio's zal gebeuren overeenkomstig de wetgeving daaromtrent en zal door de Syndicus toegepast worden.

Artikel 58.

Het is verboden in het gebouw ontvlambare, ontplofbare, gevaarlijke of slecht rickende produkten binnen te brengen. As, vuilnis, en afval dienen geworpen te worden in de daartoe bestemde vuilnisbakken of eventuele schachten.

II. MORALITEIT EN RUST.

Artikel 59.

De medeëigenaars of hun rechthebbenden moeten steeds hun privaatief burgerlijk en eerlijk bewonen en ervan genieten als goede huisvaders.

Ze dienen er voor te zorgen dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt door hen, hun familieleden, bezoekers, dienstpersoneel of dieren.

Het is verboden abnormaal lawaai te maken of te laten maken of machines of werktuigen van welke aard ook te gebruiken die het gebouw zouden kunnen schaden of hinder medebrengen voor de andere bewoners.

De elektrische apparaten moeten ontstoord zijn om ontvangst van radio of televisie te bemoeilijken.

Vanaf tien uur 's avonds tot zeven uur 's morgens is alle muziek en lawaai dat hinderend is volstrekt verboden.

Voor al wat niet voorzien is in huidig reglement dienen de eigenaars of bewoners zich te schikken naar de gebruiken bestaande in een goed onderhouden en bewoond huis.

III. ALGEMENE EN BIJZONDERE LASTEN.

Artikel 60.

Aansluiting op het telefoonnet is volledig ten laste van de eigenaar of de huurder die een abonnement neemt. De vergoeding aan de administratie of regie worden door hem rechtstreeks betaald. Indien voor het plaatsen van een telefooninstallatie draden dienen gelegd langs de gemene delen van het gebouw moet het plan voorafgaandelijk medegedeeld worden aan de zaakvoerder en door hem goedgekeurd.

Ingeval het gebouw wordt aangesloten op distributie dient de eigenaar er op aan te sluiten en zal ieder eigenaar dienen tussen te komen voor één gelijk deel in de kosten van aanschaffing, inwerkingstelling en onderhoud, van deze toestellen. Alle aansluitingskosten zijn ten laste van de kopers van de privatieven.

Artikel 61.

De statuten van het gebouw worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

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

Artikel 62. Kennisgeving en tegenwerpelijkheid.

Het huishoudelijk reglement wordt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk van de syndicus.

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

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

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.

Artikel 63.

Het reglement is verplichtend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige of toekomstige en zal in zijn geheel ingelast worden in iedere akte van overdracht of aanwijziging van eigendom, alsook in iedere akte welke het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. Nochtans indien deze inlassing te kostelijk zou zijn zullen de akten uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledig kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtverkrijgers en erfgenamen ten even welken titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Artikel 64.

Ingeval van meningsverschil tussen één of meerdere medeëigenaars en/of de zaakvoerder betreffende de interpretatie van het onroerend statuut, het reglement van medeëigendom of het reglement van inwendige orde, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene vergadering. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter.

Deze zal aangeduid worden door de Vrederechter van het Kanton waar het flatgebouw gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter.

Deze scheidsrechter zal optreden als minnelijke regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en termijnen van het procesrecht; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

Artikel 65.

De medeëigenaars worden verondersteld zeer goed te kennen en te weten:

a. de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd

vicentwintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de medeëigendom; de wet waarheen de partijen verondersteld worden te verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

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

Ingeval van huidige akte een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten zal alleen deze der notariële akte rechtsgeldig zijn.

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een gedeelte van het onroerend goed zullen de partijen woonplaats met toekenning van alle rechtsmacht kiezen in hun privaat van huidig flatgebouw.

Artikel 66. Keuze van woonplaats.

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

66.2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze medeëigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 67. Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privaatieve kavels in dit gebouw.

Afdeling 3 : VERDELING

Aanbedeling privaatieven

Ingevolge onderhandse aannemingsovereenkomsten, afgesloten tussen de bouwpromotor enerzijds en de andere comparanten anderzijds, heeft de bouwpromotor er zich toe verbonden na vermelde privaatieven te bouwen :

- **voor rekening van DEMOL het appartement0201 op de tweede verdieping**, met tweehonderd drieënnegentig/vijfduizendsten (293/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en waaraan eveneens verbonden worden de tweehonderd drieënnegentig/vijfduizendsten (293/5.000sten) in de grond, de kelder K5 op het niveau -1, vijf/vijfduizendsten (5/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en waaraan eveneens verbonden worden de vijf/vijfduizendsten (5/5.000sten) in de grond, en de garage nummer G8, op het niveau -1, tien/vijfduizendsten (10/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en waaraan eveneens verbonden worden de tien/vijfduizendsten (10/5.000sten) in de grond die reeds toebehoren aan DEMOL ;

- **voor rekening van SOPRIM het appartement0402 op vierde verdieping**, met tweehonderd vierendertig/vijfduizendsten (234/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en waaraan eveneens verbonden worden de tweehonderd vierendertig/vijfduizendsten (234/5.000sten) in de grond en de kelder K10 op het niveau -1, één/vijfduizendste (1/5.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, en waaraan eveneens verbonden worden de één/vijfduizendste (1/5.000sten) in de grond, die reeds toebehoren aan SOPRIM ;

De privaatieven, die hiervoor niet werden aanbedeeld, worden eigendom van de bouwpromotor.

Mitsdien verzaakt elk der comparanten aan het recht van natrekking op de privaatieven in het op te richten gebouw, die niet voor zijn rekening worden opgericht.

Aldus treden de comparantenuit onverdeeldheid in verband met de op te richten bouwwerken.

BODEMSANERINGSDECREET.

1. De bouwheer verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. De bouwheer legt bij de ondertekening dezer de bodemattesten voor afgeleverd door OVAM op vijftwintig december tweeduizend en zes overeenkomstig artikel 36

paragraaf 1 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

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

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

3. De bouwheer verklaart met betrekking tot het voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen en dat hij vanwege OVAM geen aanmaning gekregen heeft in toepassing van artikel 38 van het Bodemsaneringsdecreet.

VOLMACHT

De verschijners, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaren bij deze VOLMACHT te geven aan en als haar lasthebbers aan te stellen:

- De Heer Etienne LIPPENS, bestuurder van vennootschappen, wonende te Rollegem, Groendreef, 32.

- De Heer Patrick LIPPENS, wonende te Nieuwpoort, Charles De Costerlaan, 14.

- De Heer Luc DEN HAESE, bestuurder van vennootschappen, wonende te Gavere, Warande, 37.

- Mevrouw Jacqueline DEMANET, bestuurder van vennootschappen, wonende te Rollegem, Groendreef, 32.

- Mevrouw Sophia VAN WYNSBERGHE, bestuurder van vennootschappen, wonende Kleistraat, 13, Wortegem-Petegem.

- Mevrouw Els VANDERSTRAETEN, bediende, wonende te Gavere-Asper, Sint-Martinusstraat, 11.

Met macht voor hen om samen te handelen ofwel om afzonderlijk en alleen op te treden.

Verder aangeduid door het woord "lasthebbers".

Aan wie zij macht verleent en hen gelast om voor haar, in haar naam en voor haar rekening, betreffende het hierbovenbeschreven onroerend goed:

I. Zelfde goed en opgerichte complex van appartementen, ondergrondse garages en kelders, onder de benaming "RESIDENTIE SOLEILLA", te onderwerpen in één of meerdere akten, aan het regime van horizontale verdeling van het eigendomsrecht, overeenkomstig artikel 577bis van het Burgerlijk Wetboek; er de juridische verdeling van te bepalen in privatieve en gemene delen; er de basisakten van te laten opstellen evenals alle wijzigende basisakten te laten verlijden, en al deze akten te ondertekenen.

II. Te verkopen, alle of een deel van de ingevolge bovenvermelde basisakten of wijzigende basisakten geschapen privatieve eigendommen met de erbijhorende kwotiteiten in de gemene delen en dit hetzij gedurende de aanbouw, hetzij volledig afgewerkt of op plan, en dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen; ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve nemen van inschrijvingen te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten; af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

Van de kopers, toewijzelingen en andere waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor de rechtbank te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;

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

III. Alle ruilingen en huurovereenkomsten af te sluiten en te tekenen voor rekening van de lastgever.

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

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De bevoegde Hypotheekbewaarder wordt ontslagen van de verplichting om ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer.

VOORLEZING EN TOELICHTING

1. De Comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op twaalf januari tweeduizend en zeven.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden op datum zoals ten hoofde dezer vermeld, te Gent-Sint-Amandsberg.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners deze akte samen met Ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd te GENT 5, de boek blad vak rollen verzendingen.

Ontvangen :

De eerstaanwezende Inspecteur (getekend)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT