

Rep. Nr. 2021/  
Het jaar tweeduizend eenentwintig.  
Op acht oktober.

Voor Ons, Meester So Young PARK, notaris te Kortrijk, eerste kanton, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "DEFAUW & PARK geassocieerde notarissen", met zetel te Kortrijk, Hendrik Consciencestraat 4.

Te Kortrijk, ten kantore.

ZIJN VERSCHENEN:

**1.a.** De besloten vennootschap "**BODERCO**", met zetel te 8500 Kortrijk, Sint-Margriete-Houtemlaan, 12. BTW BE0441.692.666. RPR Gent, afdeling Kortrijk.

Opgericht onder de benaming "ROMIETRANS" onder de vorm van een coöperatieve vennootschap, bij onderhandse overeenkomst van 9 oktober 1990, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 oktober daarna, onder nummer 901024-436.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst gewijzigd ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Lien Galle, te Kortrijk, op 25 juni 2019, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch staatsblad van 10 juli daarna, onder nummer 19325894.

Vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 15 van de statuten, door haar niet-statutair bestuurder, bevoegd alleen te handelen:

De heer BOSSCHAERT Geert Raymond, wonende te 8500 Kortrijk, Sint-Margriete-Houtemlaan, 12.

Hiertoe benoemd, voor de duur van de vennootschap, door de buitengewone algemene vergadering van 11 december 2007, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 2 januari 2008, onder nummer 08000473.

**1.b.** De naamloze vennootschap "**BOVAKO**", met zetel te 8430 Middelkerke (Westende), Zeedijk 107. BTW BE0451.965.956, RPR Gent, afdeling Oostende.

Opgericht blijktens akte verleden voor notaris Ignace Croquison, destijds te Zwevegem, op 31 december 1993, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari daarna, onder nummer 940127-772,

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst gewijzigd - met aanneming van volledig nieuwe statuten - ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Philippe Werbrouck, te Kortrijk, op 05 juni 2014, bekendgemaakt in de Bijlage tot

het Belgisch Staatsblad van 23 juni daarna, onder nummer 14121396.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 15 van de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, bevoegd alleen te handelen:

De heer BOSSCHAERT Geert Raymond, wonende te 8500 Kortrijk, Sint-Magriete-Houtemlaan, 12.

Benoemd tot bestuurder door de algemene vergadering van 1 november 2017 en als gedelegeerd bestuurder door de daaropvolgende raad van bestuur, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 december daarna, onder nummer 17173561.

**Comparanten sub 1.a. en 1.b. worden hierna samen ook genoemd "de Grondeigenaar(s)".**

**2.** De naamloze vennootschap "**AANNEMINGEN BOSSCHAERT**", met zetel te 8500 Kortrijk, 't Hoge, 114. BTW BE0442.219.238. RPR Gent, afdeling Kortrijk.

Opgericht blijkens akte verleden voor Ignace Croquison, destijds te Zwevegem, op 18 december 1990, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 januari daarna, onder nummer 1991-01-08/242.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst gewijzigd ingevolge proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering opgesteld door notaris Bernard Loontjens, te Izegem, op 26 september 2013, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch staatsblad van 08 oktober daarna, onder nummer 13152560.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, bevoegd alleen te handelen:

Mevrouw VANDEWIELE Carine, wonende te 8500 Kortrijk, 't Hoge, 114.

Herbenoemd als bestuurder door de algemene vergadering van 23 april 2019 en als gedelegeerd bestuurder door de daaropvolgende raad van bestuur, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 5 mei daarna, onder nummer 20054934.

**Hierna genoemd "de Promotor".**

**Comparanten sub 1. en 2. worden hierna samen ook genoemd "de verschijner(s)" en/of "comparanten" en/of "partijen".**

#### **TITEL I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

##### **I - BESCHRIJVING DER ONROERENDE GOEDEREN**

1/ De besloten vennootschap "**BODERCO**" verklaart eigenaar te zijn van de hierna vermelde goederen:

##### **MIDDELKERKE - TIENDE AFDELING WESTENDE**

1. Een **perceel grond** (na afbraak van de bestaande residentie bestaande uit drie appartementen), aan **de Distellaan, 60**, ten kadaster bekend sectie A, volgens titel nummer 1/C/51 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer **0001C51 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van één are één en vijftig centiare (01a 51ca).

Hierna genoemd "**het goed sub 1/**".

2. Een **perceel grond** (na afbraak van de bestaande bebouwing), aan de **Distellaan, 64**, ten kadaster bekend, sectie A, volgens titel nummer 1/K/65 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer **0001K65 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van één are twee en vijftig centiare (01a 52ca).

Hierna genoemd "**het goed sub 2/**".

Dertigjarige oorsprong van eigendom

**Voor wat betreft het goed sub 1/:**

Oorspronkelijk behoorde de volledige - thans afgebroken - opbrengsteigendom toe aan de heer Hubert Corneel Jan BAUTMANS, voor wat betreft de gebouwen om deze zelf te hebben laten oprichten op grond, door hem aangekocht jegens de naamloze vennootschap "SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE ET INDUSTRIELLE", te Brussel, ingevolge akte verleden voor notaris Ignace Muylle, te Middelkerke, op 31 maart 1955, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op 14 april daarna, boek 3656 nummer 28.

De heer Hubert VIAENE, voornoemd, was gehuwd met mevrouw Jeanne Andrée PLEIBER onder het stelsel der wettelijke gemeenschap van goederen bij gebrek aan huwelijkscontract.

Bij akte gifte tussen echtgenoten verleden voor notaris Vileyn, te Nieuwpoort, op 2 februari 1976, heeft de heer Hubert VIAENE zijn overlevende echtgenote begiftigd met het grootst beschikbaar deel van zijn nalatenschap.

De heer Hubert VIAENE, voornoemd, is overleden te Oostende op 11 december 1990, nalatende als enige wettige erfgenamen, zijn overlevende echtgenote, mevrouw Jeanne PLEIBER, voor één/derde volle eigendom en twee/derden vruchtgebruik en zijn twee dochters, mevrouw Nicole Irma Jeanette VIAENE en mevrouw Ginette Jeanette Georgette VIAENE, elk voor twee/zesden in blote eigendom.

Mevrouw Ginette VIAENE en mevrouw Nicole VIAENE waren beiden gehuwd onder het stelsel der algehele gemeenschap.

Mevrouw Jeanne PLEIBER, voornoemd, de heer Wilfried Georg Fritz KOCH, zijn echtgenote mevrouw Nicole VIAENE, beiden te Roeselare, de heer Guy Louis DUPONT en zijn echtgenote

mevrouw Ginette VIAENE, beiden te Westende, verkochten de privatieven van de voormelde opbrengsteigendom als volgt, na het onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen te hebben gesteld blijkens akte verleden voor notaris Agnes Porters, te Middelkerke (Westende), op 26 oktober 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 23 december 1992, boek 7959 nummer 3:

- deels (voor wat betreft het appartement op de gelijkvloerse verdieping gekend onder nummer 0001C51 P00001) aan de heer Hubert Corneel Jan BAUTMANS en zijn echtgenote mevrouw Josephina Melania VANDERSTAPPEN, te Scherpenheuvel-Zichem (Testelt) ingevolge akte verleden voor voornoemde notaris Porters op 15 juni 1999, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 11 augustus daarna, boek 10764, nummer 17;

- deels (voor wat betreft het appartement op de eerste verdieping gekend onder nummer 0001C51 P0002) de heer Alfons BIESEMANS en zijn toenmalige echtgenote mevrouw Marie Jeanne VERMEIREN ingevolge akte verleden voor voornoemde notaris Porters op 26 oktober 1992, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 23 december daarna, boek 7959 nummer 3;

- deels (voor wat betreft het appartement op de tweede verdieping gekend onder nummer 0001C51 P0003) de heer Philippe Jocelyn RAES, te Evere, ingevolge akte verleden voor voornoemde notaris Porters op 13 februari 1993, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 25 februari daarna, boek 7977 nummer 30.

De heer Emile Blondine MEYERMANS en zijn echtgenote mevrouw Marie Françoise DE ROY, te Denderleeuw, kochten het voormelde appartement op de tweede verdieping jegens de heer Philippe RAES, voornoemd, ingevolge akte verleden voor notaris Philippe Jacquet te Brussel op 26 maart 2001, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 23 april daarna, onder formaliteit 062-T-23/04/2001-05375.

De heer Alfons BIESEMANS en zijn toenmalige echtgenote mevrouw Marie VERMEIREN, beiden voornoemd, kochten het voormelde appartement op de tweede verdieping jegens de heer Emile MEYERMANS en zijn echtgenote mevrouw Marie DE ROY, beiden voornoemd, ingevolge akte verleden voor notaris Marie-Antoinette LEONARD te Wemmel op 31 maart 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 20 april daarna, onder formaliteit 062-T-20/04/2004-06291.

Ingevolgde vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel op 25 november 2008 werd de echtscheiding

uitgesproken tussen de heer Alfons BIESEMANS en mevrouw Marie VERMEIREN, beiden voornoemd, zodat zij onverdeelde eigenaars werden van de voormelde appartementen op de eerste en tweede verdieping, elk voor de onverdeelde helft in volle eigendom.

Bij akte verleden voor notaris Jean-Jacques Boel te Asse en notaris Sabine Van Buggenhout te Meise op 16 mei 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 31 mei daarna, onder formaliteit 62-T-31/05/2012-09089, heeft mevrouw Marie VERMEIREN, voornoemd, haar onverdeelde helft in de voormelde appartementen op de eerste en tweede verdieping afgestaan aan de heer Alfons BIESEMANS.

De heer Alfons BIESEMANS is overleden te Aalst op 12 december 2017. Zijn nalatenschap, waaronder het appartement op de eerste verdieping, is volledig toegefallen in volle eigendom aan zijn dochter Jessy BIESEMANS, te Opwijk, met uitzondering van het appartement op de tweede verdieping, dat in volle eigendom toegekomen is aan zijn zorgkind Ilse VERMEIREN (voorheen DE LEENEER), te Opwijk,

De besloten vennootschap "BODERCO" is eigenares van de volledige - thans afgebroken - opbrengsteigendom geworden:

- deels (voor wat betreft het appartement op de gelijkvloerse verdieping gekend onder nummer 0001C51 P00001) ingevolge aankoop jegens de heer Hubert BAUTMANS en zijn echtgenote mevrouw Josephina VANDERSTAPPEN, beiden voornoemd, blijkens akte verleden voor notaris Isabelle Verhaeghe te Middelkerke op 15 juli 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oostende op 22 juli daarna, onder formaliteit 062-T-22/07/2016-12726.

- deels (voor wat betreft de appartementen op de eerste en tweede verdieping gekend onder de nummers 0001C51 P0002 en 0001C51 P0003) ingevolge aankoop jegens mevrouw Jessy BIESEMANS en mevrouw Ilse VERMEIREN, beiden voornoemd, blijkens akte verleden voor voornoemde notaris Verhaeghe op 19 oktober 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Oostende op 30 oktober daarna, onder formaliteit 062-T-30/10/2018-18540.

**Voor wat betreft het goed sub 2/:**

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de besloten vennootschap "BODERCO" ingevolge aankoop jegens mevrouw Ingrid Marie-Ghislaine SOUPART, te Braine-le-Comte, en de heer Bart Willy ROELS, te Oostende, blijkens akte verleden voor notaris Philippe Werbrouck, te Kortrijk, op 2 maart 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te

Brugge, op 28 maart daarna, onder formaliteit 062-T-28/03/2012-05839.

Voorschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de heer Georges Albert ROELS en zijn echtgenote, mevrouw Elvire Ghislaine SOUPART, te Tubize, om het aangekocht te hebben jegens 1/ de heer Gabriel Marcel DE BURCHGRAEVE, te De Panne, 2/ de heer Roland Maurits Cornelius DE BURCHGRAEVE, te Nieuwpoort en 3/ mevrouw Josiane Rachel Cornelia DE BURCHGRAEVE en haar echtgenote, de heer Freddy PETIT, te Oostende, blijkens akte verleden voor notaris Frank Heyvaert te Veurne op 9 juni 1989, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 30 juni 1989, boek 6609, nummer 4.

Mevrouw Elvire SOUPART, voornoemd, is ab intestaat overleden te Oostende op 19 oktober 2008, nalatende als enige wettige erfgenaam, haar overlevende echtgenoot, de heer Georges ROELS, voornoemd.

De heer Georges ROELS, voornoemd, is overleden te Oostende op 11 juni 2011. Ingevolge zijn authentiek testament gedictieerd aan voornoemde notaris Porters op 2 februari 2010, is zijn nalatenschap (begrijpende de geheelheid van voorschreven goed) toegekomen aan mevrouw Ingrid SOUPART en de heer Bart ROELS, beiden voornoemd.

2/ De naamloze vennootschap "**BOVAKO**" verklaart eigenaar te zijn van het hierna vermeld goed:

**MIDDELKERKE - TIENDE AFDELING WESTENDE**

Een **perceel grond** (na afbraak van de bestaande opbrengsteigendom), aan de **Distellaan, 62**, ten kadaster bekend sectie A, volgens titel nummer 1/Y/47 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer **0001Y47 P0000**, met een oppervlakte volgens titel en recent kadastraal uittreksel van één are één en vijftig centiare (01a 51ca).

Dertigjarige oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de naamloze vennootschap "BOVAKO" om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Georgette Marie Elise Ghislaine DELESCAILLE, ingevolge akte verleden voor notaris Philippe Werbrouck, te Kortrijk, op 28 januari 2003, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge op 10 maart daarna, onder formaliteit 062-T-10/03/2003-03574.

Het goed behoorde toe aan mevrouw Georgette DELESCAILLE, voornoemd, voor wat betreft de gebouwen om deze opgericht te hebben op de grond aangekocht jegens de heer Jean GOVERS en zijn echtgenote mevrouw Germaine Léonia LEPOT, te Anderlecht, blijkens akte verleden voor notaris Pierre Muylle, te Sint

Joost ten Noode, op 7 januari 1947, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne, op 24 januari daarna, boek 3147 nummer 17.

## **II - ONTBINDING - VEREFFENING VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

1. De besloten vennootschap "BODERCO" verklaart en zet uiteen:

- dat op het perceel 0001C51 P0000 voorheen een appartementsgebouw was opgericht. Ingevolge de vereniging in één hand van de privatieven heeft de onverdeeldheid opgehouden te bestaan;

- dat het appartementsgebouw inmiddels volledig werd afgebroken;

- dat het de bedoeling is om op voorschreven perceel 0001C51 P0000 en de overige hiervoor vermelde percelen een nieuw appartementsgebouw te laten oprichten, zoals hierna vermeld.

Bijgevolg zijn de statuten van het inmiddels afgebroken appartementsgebouw op perceel 0001C51 P0000 zonder voorwerp en dient de bestaande vereniging van mede-eigenaars te worden ontbonden en vereffend.

2. De besloten vennootschap "BODERCO" beslist dat de vereniging ontbonden wordt en in vereffening treedt vanaf heden, zodat ze vanaf heden nog slechts zal bestaan voor haar vereffening.

3. De besloten vennootschap "BODERCO" zal belast zijn met de vereffening van de vereniging.

4. De besloten vennootschap "BODERCO" stelt vast en verzoekt mij instrumenterende notaris te akteren, dat ingevolge de vereniging in één hand en de voormelde afbraak, de verplichte onverdeeldheid zoals vastgesteld in de basisakte van de afbraakresidentie verleden voor notaris Agnes Porters, te Middelkerke (Westende), op 26 oktober 1992, overgeschreven als voormeld, opgehouden heeft te bestaan bij gebrek aan voorwerp.

## **III - ADMINISTRATIEF STATUUT**

1. De Grondeigenaar verklaart dat er hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij ook geen weet heeft van een geplande onteigening.

De Grondeigenaar verklaart dat het goed niet getroffen is door enige rooilijn.

De Grondeigenaar verklaart evenmin kennis te hebben van enige ondergrondse inneming betreffende het goed.

2. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris

het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

**3.** De Grondeigenaar verklaart dat het goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De Grondeigenaar verklaart dat het goed voorkomt op:

- percelen met nummers 0001C51 P0000 en 0001K65 P0000: de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen,

**4.** De Grondeigenaar verklaart dat het goed met geen enkel wettelijk/decretaal/conventioneel voorkeurrecht tot aankoop, voorkooprecht, recht van wederinkoop of sociaal beheersrecht is bezwaard, en het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 22 september 2021 blijkt dat voor het goed geen voorkooprecht van toepassing is.

**5.** De Grondeigenaar verklaart geen kennis te hebben van enige bestaande of ontworpen beschermingsmaatregel ingevolge de wettelijke bepalingen op de monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten of archeologisch patrimonium, met betrekking tot het goed.

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

De notaris bevestigt dat het voormelde ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

**6.** De Grondeigenaar verklaart dat het goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

**7.** De Grondeigenaar verklaart dat het goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

**8.** De Grondeigenaar verklaart dat het goed niet gelegen is binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

**9.** Na opzoeking hieromtrent verklaart de instrumenterende notaris in navolging van artikel 129 van de Wet van 4 april



2014 op de verzekeringen, en artikel 1.3.3.3.2 Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het goed NIET (meer) gelegen is:

- in een nieuwe/bevestigde risicozone voor overstroming,
  - in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering,
  - in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering,
- hetgeen wordt bevestigd door de Grondeigenaar.

## **10. BODEM - MILIEU**

**1.** De Grondeigenaar verklaart dat op de grond van het goed, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was zoals bedoeld in het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna ook genoemd 'bodemdecreet').

De Grondeigenaar verklaart met betrekking tot de grond van het goed, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de Promotor, de kopers van de private kavels in de nagelmede residentie, voorwerp van onderhavige akte, of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

**2.** Uit nagelmede inlichtingenbrief van de gemeente Middelkerke de dato 1 juli 2021 blijkt onder meer dat er geen vergunning of melding is in verband met een hinderlijke inrichting die geëxploiteerd is of werd op de grond van het goed en dat het goed niet werd opgenomen in de gemeentelijke inventaris terzake.

**3.** De Grondeigenaar legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de grond, voorwerp van deze akte, die werden afgeleverd door de OVAM op 01 juli 2021, met kenmerk '20210740277', '20210740275' en '20210740276'.

De inhoud van de voormelde bodemattesten luidt letterlijk als volgt:

*"2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

*2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

*2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen*

*Er zijn geen gebruikadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

4. De instrumenterende notaris wijst comparanten op het feit dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

#### **11/ RUIMTELIJKE ORDENING**

##### a/ Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom onderworpen zou zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achteruitbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zullen partijen zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de comparanten te kunnen uitoefenen.

##### b/ Verklaringen

Comparanten verklaren:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het goed, voor alle op te richten constructies een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te hebben bekomen en dat al deze constructies conform de vergunning zullen worden opgericht;
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;
- dat het goed, voorwerp dezer, het voorwerp niet heeft uitgemaakt noch van een beslissing, noch van een kennisgeving van onteigening of van een maatregel van bescherming inzake monumenten, stads- en dorpsgezichten of landschappen.

##### c/ Informatieplicht van ondergetekende notaris

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt en informeert de notaris, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Middelkerke afgeleverde stedenbouwkundig uittreksel de dato 1 juli 2021:

- 1° dat voor voorschreven onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt:

- de dato 16 maart 2021, bouwen meergezinswoning na slopen bestaande bebouwing;

- de dato 24 oktober 1964, bouwen van woonhuis;

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn;

2° dat het goed gelegen is binnen het Gewestplan "Oostende-Middenkust" de dato 26 januari 1977 in "woongebied";

Het goed is eveneens gelegen in:

- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Horeca" de dato 26 september 2013 met als bestemming "overdruk horeca in de badplaatsen",

- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen - Brugge-Oostkust" de dato 5 juni 2015 met als bestemming "overdruk solitaire vakantiewoningen";

- het bijzonder plan van aanleg "Westende-Bad" de dato 25 juli 2008 met als bestemming "zone 1-5: deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurtzones" en "zone 5: conceptuele projectzone" en "maximaal aantal bouwlagen met extra hellende dakverdieping";

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verschijners voorschreven onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in Titel VI, Hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voorschreven onroerend goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor voorschreven onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd verleend;

6° dat voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

d/ Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Bovendien worden comparanten gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan zij verklaren een kopie ontvangen te hebben.

Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

#### **IV - BOUWPROMOTIE**

Vervolgens zet de Grondeigenaar ondergetekende notaris uiteen op het geheel van gezegde grond hem toebehorende, een gebouwencomplex te willen oprichten, genaamd "RESIDENTIE VINO", overeenkomstig de hierna vermelde vergunde plannen, waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een privaatief en uitsluitend recht van eigendom en waarvan de delen of zaken dienstig voor verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven gezamenlijk, elk voor de fractie hierna bepaald.

De verkoop zal geschieden, naar gelang de mogelijkheid, hetzij vóór de aanvang van de bouwwerken, hetzij na de beëindiging ervan, doch de overeenkomsten zullen steeds als voorwerp hebben het privaatief, ofwel volledig afgewerkt, ofwel in de staat ruwbouw-winddicht, zoals telkens in de verkoopovereenkomsten en de authentieke akten zal gepreciseerd worden.

#### **V - TOELATING TOT AFBREKEN EN BOUWEN - VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - VESTIGING OPSTALRECHT**

De Grondeigenaars, hierna ook samen "*Opstalgever*" genoemd, hebben aan de naamloze vennootschap "AANNEMINGEN BOSSCHAERT" voornoemd, hierna ook "*Opstalhouder*" genoemd, toelating verleend om op voorschreven grond, de bestaande gebouwen af te breken en nadien een gebouwencomplex (hierna ook genoemd "project") op te richten dat in volle eigendom zal toebehoren aan de Opstalhouder en dat hierna door partijen zal worden gesteld onder het regime van gedwongen mede-eigendom.

Daartoe verzaakt de Grondeigenaar aan het recht van natrekking voorzien in artikel 3.188 van het nieuw Burgerlijk Wetboek in voordeel van de Opstalhouder, en dit onder volgende voorwaarden:

° Onverminderd de wettelijke bepalingen inzake de duur, is dit opstalrecht aangegaan voor een periode die is aangevangen op 1 januari 2021 en die eindigt bij de verkoop van de laatste kavel. Bij elke verkoop van een privaatieve kavel eindigt het recht van opstal voor de aan die kavel verbonden grondaandelen op de datum van eigendomsoverdracht van de betrokken kavel.

° Het recht van opstal wordt door de Grondeigenaar kosteloos toegestaan, doch zonder enig begiftigingsoogmerk, gelet op het belang van beide partijen in het kader van de valorisatie van de grond.

° Het opstalrecht wordt toegestaan en aanvaard op voormeld goed zoals dit de Grondeigenaar toebehoort, met alle rechten en aanspraken, zichtbare en verborgen gebreken, in de staat en in de gelegenheid waarin het zich thans bevindt.

° De Opstalhouder verkrijgt bij deze het recht om op voormeld goed constructies op te richten binnen de perken van hetgeen door de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt toegestaan.

De oprichting en afwerking van het gebouwencomplex zal volledig uitgevoerd worden door de Opstalhouder voor eigen rekening.

° De Opstalhouder wenst geen eigenaar te worden van de grondaandelen verbonden aan de op te richten constructies.

Aldus zullen bij elke verkoop aan derden de besloten vennootschap "BODERCO" en de naamloze vennootschap "BOVAKO" optreden als verkoper-eigenaar van de grondaandelen, en de naamloze vennootschap "AANNEMINGEN BOSSCHAERT" als verkoper-eigenaar van de constructies.

Deze gebouwen blijven vanaf het ogenblik van de oprichting, gedurende de termijn waarvoor huidige opstal is verleend, uitsluitend toebehoren aan de Opstalhouder.

Bijgevolg draagt de Opstalhouder al die tijd de lasten verbonden aan genot en eigendom van de gebouwen, en staat hij in voor alle risico's waartegen hij zich naar behoren zal verzekeren.

De toelating tot bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de Grondeigenaar in het gedrang kunnen brengen voor wat betreft de voorgenomen bouwwerken. Deze verantwoordelijkheid berust volledig op de Opstalhouder-Promotor, die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het gebouw, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal tegen de Grondeigenaar, die met het oprichten van bouwwerken niets te maken heeft.

Alle veroordelingen, zelfs indien deze tegen de Grondeigenaar zijn uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten afgedragen worden door de Opstalhouder-Promotor.

° Voormelde bouwtoelating en afstand van natrekking worden uitdrukkelijk verstrekt aan genoemde Opstalhouder-Promotor en zijn enkel door deze laatste overdraagbaar mits uitdrukkelijk schriftelijk toestemming van de Grondeigenaar.

° Aan het opstalrecht zal een einde komen door vereniging in één hand van constructie en de bijhorende grondaandelen.

De Opstalgever verbindt zich bijgevolg deze grondaandelen slechts te verkopen samen met de privaatieve kavels waaraan zij verbonden zijn, en de Opstalhouder verbindt zich van zijn kant deze constructies slechts te verkopen samen met de grondaandelen die eraan verbonden zijn.

Het hiervoor verleende opstalrecht zal verder van rechtswege vervallen en het recht van natrekking zal van rechtswege herleven ingeval van faillissement van de Opstalhouder.

In alle gevallen van verval van het opstalrecht en herleving van het recht van natrekking zal dit slechts betrekking hebben op deze delen van de constructies die nog niet volledige eigendom geworden zijn van derden.

#### **VI - ERFDIENSTBAARHEDEN**

##### **AANHALING UIT VORIGE TITELS**

De Grondeigenaar "BODERCO" verklaart dat op het perceel grond 0001C51 P0000 voorheen een appartementsgebouw/opbrengsteigendom was opgericht.

De basisakte van deze residentie werd verleden voor notaris Agnes Porters, te Middelkerke (Westende) op 26 oktober 1992 en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brugge, op 23 december daarna, boek 7959 nummer 3 en vermeldt:

##### ***... "BIJZONDERE VOORWAARDEN***

*In voormelde verkoopakte verleden voor notaris Ignace Muylle op eenendertig maart negentienhonderd vijftien, staat onder andere letterlijk vermeld wat volgt :*

*"3. En outre, la présente vente a été consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions de la vente des terrains et des villas situées à la plage de Westende et appartenant à la société venderesse, les dites clauses et conditions consignées dans un cahier des charges, dressé en mil neuf cent cinquante-quatre par la Société venderesse et déposé au rang des minutes du Notaire Muller-Vanisterbeek à Bruxelles suivant acte de son ministère en date du onze janvier mil neuf cent cinquante-quatre, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques à Furnes le dix-huit janvier mil neuf cent cinquante-quatre, volume 3575 numéro 14. L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des dites charges, clauses et conditions du dit cahier des charges dont il reconnaît avoir en sa possession un exemplaire imprimé.*

Ce cahier des charges constituant une obligation pour tout propriétaire de terrain ou immeuble à Westende et le liant directement vis-à-vis de la Société Générale Foncière et Industrielle, société anonyme, l'acquéreur déclare s'obliger comme de droit à sa pleine et entière exécution et principalement en ce qui concerne l'article trois, stipulant "les terrains sont vendus avec obligation de construire une habitation ou la construction autorisée par la Société. Le prix de cession a été établi en tenant compte de cette obligation expresse.

Les constructions devront être sous toit avant le premier juillet qui suivra la signature de l'acte. Au cas où l'acte aurait été passé après le premier février, le délai sera prolongé jusqu'au premier juillet de l'année suivante.

Cette obligation de construire, constitue une servitude, qui grève les terrains en quelque main qu'ils passent, et elle lie comme telle les propriétaires, tant pour eux mêmes que pour leurs ayants droit et cessionnaires éventuels".

L'acquéreur s'engage formellement à imposer ce cahier de charges aux cessionnaires éventuels de ces biens à titre de stipulation en faveur de la société Générale Foncière et Industrielle, société anonyme, conformément à l'article 1121 du Code civil et à le faire insérer dans tout acte de cession à quelque titre que ce soit."...

De akte verleden voor notaris Philippe Werbrouck, te Kortrijk, op 2 maart 2012, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, vermeldt:

**... "BIJZONDERE VOORWAARDEN**

In voormelde akte verleden voor notaris Frank Heyvaert te Veurne op 9 juni 1989, staat het volgende vermeld wat hierna letterlijk wordt overgenomen:

"De l'acte susdit reçu par le notaire Ignace Muylle à Middelkerke en date du quinze octobre mil neuf cent quarante neuf, il a été transcrit littéralement ce qui suit:

En outre la présente vente a été consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions du cahier des charges "mil neuf cent quarante" dressé par la société anonyme "Westende Société Anonyme Foncière et Industrielle" actuellement dénommée "Société Générale Foncière et Industrielle", et déposé au rang des minutes du Notaire Muller-Vanisterbeek à Bruxelles suivant acte du vingt quatre juillet mil neuf cent quarante, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le douze août suivant, vol. 2928 n° 14.

Ce cahier des charges constituant une obligation pour tout propriétaire de terrain ou immeuble à Westende, et le

liant directement vis-à-vis de la Société prénommée, l'acquéreur déclare s'obliger comme de droit à sa pleine et entière exécution. Il s'engage formellement à l'imposer aux cessionnaires éventuels de ce bien à titre de stipulation en faveur de la dite Société, conformément à l'article 1121 du Code Civil, et à le faire insérer dans tout acte de cession à quelque titre que ce soit. L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du dit cahier des charges, dont il déclare être en possession d'un exemplaire imprimé.

Toutefois par dérogation du paragraphe premier de l'article trois du cahier des charges "mil neuf cent quarante", pour tenir compte des aléas qui pourraient intervenir dans les constructions d'après guerre, là ou les constructions devraient être achevées au premier juillet mil neuf cent cinquante et un, il est bien entendu que cette disposition spéciale n'entend en rien modifier les autres paragraphes du dit article trois, qui restent de stricte application.

Par dérogation aux paragraphes un et deux de l'article deux du même cahier des charges, la Société autorise l'affectation de la construction à ériger sur le terrain présentement vendu, à tout commerce l'exception de pension, restaurant, débit de boisson, hôtel, casino, kursal, salle de danse, attractions, maison de moeurs, pompes funèbres et tout genre de commerce ou exploitation qui serait de nature à gener ou à porter préjudice à l'endroit ou à la station, ou qui ne serait pas en harmonie avec l'esprit de sauvegarde du caractère estival dicté au dit cahier des charges.

L'acquéreur reconnaît expressément que si la construction ne se trouve pas sous toit le premier juillet mil neuf cent cinquante et un, il sera redevable à la Société de deux cents francs par jour de retard, sans qu'il soit besoin d'une sommation, reconnaissant qu'il se trouvera mise en demeure par la seule échéance du terme.

Les engagements contractés aux présentes par l'acquéreur, seront solidaires entre lui et ses ayants-droit et successeurs. En outre l'acquéreur s'oblige avec la même solidarité entre lui et ses ayants-droit, à imposer à tout acquéreur éventuel de son terrain, les obligations et charges résultant des articles ci-dessus.

L'acquéreur s'oblige à l'exécution des servitudes et obligations ci-dessus à l'entière décharge du vendeur, pour autant qu'ils sont encore applicables."...



De akte verleden voor notaris Philippe Werbrouck, te Kortrijk, op 28 januari 2003, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, vermeldt:

**... "Bijzondere voorwaarden"**

De akte aankoop door mevrouw Delescaille Georgette "verkoper" alhier in date zeven januari negentienhonderd zevenenveertig spreekt verder woordelijk als volgt:

... "4. En outre la présente vente a été consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions du cahier des charges "mil neuf cent quarante" dresse par la société anonyme "Société Générale Foncière et Industrielle" et déposé au rang des minutes du notaire Muller-Vanisterbeek, à Bruxelles, suivant acte en date du vingt quatre juillet mil neuf cent quarante, le tout transcrit au bureau des hypothèques de Furnes, le douze août suivant, volume 2925 numéro 14. " ...

**ALGEMEEN**

1. De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming door de eigenaar, zoals voorzien in artikel 3.119 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel;
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater-gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

2. De Grondeigenaar verklaart dat bij zijn weten er geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden het goed bezwaren en dat hij er zelf geen heeft toegestaan, behalve die welke zouden kunnen voortvloeien uit onderhavige akte of uit vroegere titels.

**TITEL II. DE STATUTEN**

## **I - ALGEMEENHEDEN**

De Promotor bevestigt op het geheel van voorschreven grond een gebouwencomplex, genaamd "RESIDENTIE VINO", op te richten overeenkomstig de hierna vermelde vergunde plannen.

Dit gebouwencomplex zal bestaan uit 14 appartementen en 16 garages.

Teneinde de verdeling van deze residentie tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de privatieven die elk gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de Promotor de residentie te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen, overeenkomstig artikel 3.84 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

De verschijners verklaren bijgevolg aan ondergetekende notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 3.85 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, van de statuten van voormelde en hierna beschreven residentie.

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

Daarnaast wordt het onroerend complex beheerst door een onderhands reglement van interne orde.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, noch in voormeld reglement van interne orde, wordt door verschijners verwezen naar de artikelen 3.84 en volgende van het nieuw Burgerlijk Wetboek betreffende gedwongen mede-eigendom in het algemeen, en gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen in het bijzonder.

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

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

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

## **II - DE BASISAKTE VAN HET GEBOUW**

### **AFDELING I - BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL**

BESCHRIJVINGMIDDELKERKE - TIENDE AFDELING WESTENDE

Een nieuw op te richten **APPARTEMENTSGEBOUW**, genaamd "**Residentie VINO**", op en met medegaande grond, staande en gelegen alsvoren, aan **de Distellaan, 60-62-64**, ten kadaster bekend volgens recent kadastraal uittreksel, sectie A, nummers **0001C51 P0000, 0001Y47 P0000 en 0001K65 P0000**, met een gezamenlijke oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van vier are vierenvijftig centiare (04a 54ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Hieromtrent wordt verwezen naar wat hoger in deze akte is vermeld.

AFDELING II - BIJLAGEN

**De Promotor overhandigt volgende stukken aan mij, ondergetekende notaris:**

**a)** een afschrift van de **omgevingsvergunning** voor stedenbouwkundige handelingen, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Middelkerke op 16 maart 2021 (dossiernummer OMV\_2020177925 / 2020/401)

**b)** de **vergunde plannen**, opgemaakt door Architectuurbureau ARoMi, met zetel te Middelkerke, goedgekeurd door de gemeente Middelkerke en behorende bij het besluit van 16 maart 2021

Deze plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van deze statuten.

De nagemelde beschrijving van de privatieven zal gebeuren volgens de aangehechte vergunde plannen.

De vergunde plannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 35022/10668 en werden sindsdien niet meer gewijzigd.

De vergunde plannen zullen - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6. VCF en van artikel 1, 4<sup>e</sup> lid Hypotheekwet.

Alle voormelde plannen zijn aanwijzend. Een verschil van 5% tussen de maten voorkomend op de plannen en deze opgenomen ter plaatse zal moeten gedoogd worden door partijen.

Het wijzigen van de binneninrichting van een private kavel, het afsluiten van een private kavel op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot een wijziging van het genot,

het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot een herverdeling van de aandeel van de mede-eigendom, worden, voor zover toegelaten, niet als wijzigingen van de statuten beschouwd.

**c) het met redenen omkleed verslag,** opgemaakt door mevrouw Liesbeth Helsen, architecte bij de besloten vennootschap ARoMi - Helsen architectuur, op 14 september 2021, inhoudend de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan elk privaatief verbonden is. Zoals blijkt uit de verslaggeving werd het respectievelijk aandeel van elk privaatief bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van elk privaatief.

**d) het reglement van inwendige orde.**

Alle voormelde documenten vormen samen met onderhavige akte de basisakte van het complex. Zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel.

De verschijners verklaren dat alle voormelde stukken niet dienen te worden overgeschreven door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en ontslaan ondergetekende notaris ervan dit te doen.

### **AFDELING III - BESCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privaatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

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

- de volledige bebouwde en niet-bebouwde grond en ondergrond;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;
- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;

- alle daken van de residentie, met alle aanhorigheden (zoals dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten);
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privaatieve aanhorigheden zoals de leuning en de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);
- het/de vloerluis(en) en de ladder(s) die toegang verschaffen tot de funderingsruimte(s) en de funderingsruimte(s) zelf met alle aanhorigheden (zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- het/de plafondluis(en) en de ladder(s) die toegang verschaffen tot de zolderruimte(s) en de zolderruimte(s) zelf met alle aanhorigheden (zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de gemeenschappelijke inkom en de gemeenschappelijke inkomhal die toegang verschaffen tot de trap- en lifthal, met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de trap- en lifthal, de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de volledige (auto)liftinstallatie, met alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker, lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels, en verluchtingsbuis);
- de gemeenschappelijke meterruimte(s), met alle aanhorigheden (zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de algemene water-, elektriciteits- en gasmeters;
- de gemeenschappelijke vuilniscontainer-ruimte(s), met alle aanhorigheden (zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtings-elementen);
- de gemeenschappelijke fietsenstalling, met alle aanhorigheden (zoals gevels, dak, deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- de gemeenschappelijke onderhoudsruimte(s), met alle aanhorigheden (zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);

- de ruimte(s) voor de brievenbussen en de kast(en) waarin de brievenbussen zich bevinden;
- de gemeenschappelijke delen van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie(s) met de daaraan verbonden deuropener(s);
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaatief deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privaatieve kavel dienen;
- de gebeurlijk gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties (zoals de leidingen);
- de afvoerputten, septische putten, regenwaterputten, toezichtputten en dergelijke meer;
- de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen;
- alle buizenschachten, verluchtungskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privaatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privaatieve kavel bevinden;
- de gebeurlijke waterpompen;
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die also bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privaatieve kavels van de residentie.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

#### **AFDELING IV - BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN HUN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

##### **AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

Aan het onroerend complex zijn aandelen toegekend in de gemeenschappelijke aandelen, overeenkomstig voormeld aan onderhavige akte gehecht verslag in toepassing van artikel 3.85 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, rekening houdend met

de respectievelijke waarde van de privaatieve delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel.

Deze gemeenschappelijke delen zijn niet vatbaar voor verdeling; ze kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privaatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Naast de samenstellende delen van de kavels, zoals hierna beschreven, zijn tevens privaatief :

- de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet;
- de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn;
- de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen;
- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering;
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk;
- de balkon- en terrasleuningen en -vloerbedekking, behalve indien deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is;
- de scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaatief toe aan de appartementen waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft;
- de keuken-, sanitaire - en elektrische installaties;
- de privaatieve brandbestrijdingsinstallatie;
- het privaatief deel van de bel-, en de parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener;
- de privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privaatieve delen;
- en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

Buiten de kavel:

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

- de belinstallaties aan de ingangseuren tot de appartementen;
- de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privaatieve kavel;
- de eventuele privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie;
- de afzonderlijke brievenbussen.
- de zonnepanelen die zich bevinden op het gemeenschappelijk dak die tot het uitsluitend gebruik van een privaatief dienen, behoren tot dat privaatief.

Behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

#### NADERE BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

De Residentie VINO is opgesplitst in de hier nader beschreven kavels met vermelding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

#### KELDERVERDIEPING

1/ **De garage "6"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0020**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de negen/duizendsten (9/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2/ **De garage "7"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0021**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3/ **De garage "8"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0022**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

4/ **De garage "9"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0023**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;



- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen  
waaronder de grond.

5/ **De garage "10"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0024**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de tien/duizendsten (10/1.000sten) in de gemene delen  
waaronder de grond.

6/ **De garage "11"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0025**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

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

7/ **De garage "12"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0026**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

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

8/ **De garage "13"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0027**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen  
waaronder de grond.

9/ **De garage "14"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0028**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen  
waaronder de grond.

10/ **De garage "15"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0029**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

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

11/ **De garage "16"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0030**, omfattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

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

GELIJKVLOERSE VERDIEPING

1/ **De garage "1"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0015**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2/ **De garage "2"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0016**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3/ **De garage "3"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0017**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

4/ **De garage "4"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0018**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

5/ **De garage "5"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0019**,  
omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

De eigenlijke box met poort;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de acht/duizendsten (8/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

6/ Het **appartement "0A.0002"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0001**,  
omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :  
Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de drieënvijftig/duizendsten (53/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

7/ Het **appartement "0B.0001"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0002**, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :  
Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken uitgevend op het terras vooraan, slaapkamer 1 uitgevend op de tuin achteraan, slaapkamer 2 uitgevend op het de tuin achteraan en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan en de tuin achteraan

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de tweeënzeventig/duizendsten (72/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

EERSTE VERDIEPING

1/ Het **appartement "1A.0103"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0003**, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :  
Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de zevenenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2/ Het **appartement "1B.0102"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0004**, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :  
Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer uitgevend op het terras vooraan en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de vijfenvijftig/duizendsten (55/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3/ Het **appartement "1C.0101"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0005**, omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de zeventenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

TWEDE VERDIEPING

1/ Het **appartement "2A.0203"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0006**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal met berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de zeventenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2/ Het **appartement "2B.0202"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0007**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de vijftenvijftig/duizendsten (55/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3/ Het **appartement "2C.0201"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0008**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de zeventenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

DERDE VERDIEPING

1/ Het **appartement "3A.0303"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0009**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de zevenenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2/ Het **appartement "3B.0302"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0010**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de vijfenvijftig/duizendsten (55/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3/ Het **appartement "3C.0301"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0011**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
Inkomhal, berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de zevenenzestig/duizendsten (67/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

VIERDE VERDIEPING

1/ Het **appartement "4A.0403"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0012**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
Inkomhal met berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :  
de tweeënzestig/duizendsten (62/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2/ Het **appartement "4B.0402"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0013**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :  
Inkomhal met berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de vijftig/duizendsten (55/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3/ Het **appartement "4C.0401"**, met gereserveerd nummer **A 1 H 70 P0014**, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :

Inkomhal met berging, toilet, leefruimte met open keuken, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer.

Alsmede het exclusief gebruiks- en genotsrecht van het terras vooraan.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

de vierenzestig/duizendsten (64/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

#### **AFDELING V - BIJZONDERE BEPALINGEN**

##### **Terrassen**

Tot het eigendomsrecht van voormelde appartementen behoort eveneens het exclusief gebruiks- en genotsrecht van de respectievelijke terrassen die erbij horen.

De kosten van herstel en onderhoud van de leuning en vloerbedekking van deze terrassen (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is), evenals de eventuele hernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus ten einde de harmonie van de materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn uitsluitend ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren.

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

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

De eigenaar van het appartement dient in iedere overeenkomst betreffende het toekennen van gebruiks- en genotsrechten van dit privaatief de verplichting tot onderhoud en herstel op te leggen aan de houders van deze gebruiks- en genotsrechten. Ten overstaan van de andere eigenaars is echter enkel de eigenaar aansprakelijk.

##### **Tuin**

Tot het uitsluitende genot en gebruik van het appartement "0B.0001" gelegen op de gelijkvloerse verdieping behoort de aanpalende tuin.

De omheining is evenwel gemeenschappelijk.

Alle kosten van aanleg en onderhoud van deze tuin zijn ten laste van dit appartement.

De beplanting zal verplichtend bestaan uit sierplanten en uit laagbegroeiing opdat het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins zou gehinderd worden.

De syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de particuliere kavels en van het gehele gebouw.

Zo een eigenaar, gebruiker of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de syndicus deze eigenaar, gebruiker of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

#### **Fietsenberging**

De gemeenschappelijke fietsenbergingen dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van de bewoners van de appartementen van de Residentie VINO. De syndicus staat in voor de verdeling van de fietsshaken tussen de verschillende particulieren.

#### **Modelappartement**

De Promotor mag te allen tijde en als enige, voor zover alle particulieren in Residentie VINO niet verkocht zijn, in een appartement een modelappartement naar eigen goeddunken inrichten.

#### **Muurgemeenschappen**

De partijen behouden zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels, kelderwand, en andere afsluitingen die zij op de grens met aanpalende eigendommen zouden hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behouden de partijen zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, en de vergoeding van te innen en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de partijen niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te

verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

### **Verzekeringen**

De Promotor of een persoon door hem aangeduid zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een gegoede Belgische verzekeringsmaatschappij, dat de verkoopprijs van de privatieven niet mag overtreffen, teneinde alle risico's volledig en onmiddellijk te dekken tegen brand, ontploffing, elektrische kortsluitingen en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend zijn te nemen volgens het reglement van mede-eigendom, waarvan sprake hierna, deel uitmakende van de basisakte. De af te sluiten verzekeringspolis(sen) zullen in stand worden gehouden minstens tot een maand na de eerste algemene vergadering.

Bij iedere overdracht zullen de nieuwe eigenaars deze nog bestaande polissen overnemen en dit voor de nog te lopen duur van polis.

## **TITEL III - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

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

#### **Artikel 1. Principe**

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van en het recht te beschikken over hun respectievelijke privatieve delen binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde, en door de wet, telkens op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet geschaad worden, en er niets verricht wordt dat de stevigheid of isolatie van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

#### **Artikel 2 - Toepassing van dit principe**

a) Iedere mede-eigenaar mag de inwendige verdeling of binneninrichting van zijn lokalen naar goeddunken veranderen, maar draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor verzakkingen, scheuren, beschadigingen of andere ongevallen en ongemakken, die hier zouden kunnen uit voortspruiten ten nadele van de gemeenschappelijke delen of de andere mede-eigenaars.

b) Het is de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen te brengen; iedere uitvoering van werken tot wijziging van gemeenschappelijke delen al dan niet gelegen binnen een privatieve kavel mag slechts geschieden na goedkeuring van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van twee/derde van de stemmen,



en, behoudens andere beslissing, onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon;

c) In het algemeen zal elke eigenaar of gebruiker van een privaatieve kavel moeten dulden dat, met het oog op onderhouds- en herstellingswerken aan het onroerend complex of zijn aanhorigheden, waartoe rechtsgeldig beslist werd door de algemene vergadering of de syndicus, hij tijdelijk in het genot van zijn eigendom wordt gestoord, voor zover deze storing noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werken (bijvoorbeeld het ruimen van putten, het verrichten van herstellings- of onderhoudswerken aan de gevels, enzovoort). De bewoners van kavels met een balkon/terras/patio dienen toegang te verlenen dit deze balkons/terrassen om eventuele werken van onderhoud, herstelling of vernieuwing aan de gemeenschappelijke delen van de balkons/terrassen, gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

d) Niets van wat de stijl, de harmonie of het algemeen uitzicht van het complex betreft, zelfs niet indien het enkel privaatieve delen betreft, zal gewijzigd mogen worden, tenzij met instemming van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van twee/derde van de stemmen en, tenzij anders wordt beslist, onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon.

Dit geldt namelijk voor de toegangsdeuren van alle kavels, de vensters, de balkons/terrassen, rolluiken, zonneblinden en alle delen die geheel of gedeeltelijk zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen, en dit zelfs voor wat de kleur of wijze van schildering betreft.

e) Iedere eigenaar moet tijdig en op zijn kosten zorgen voor het onderhoud van zijn privaatieve delen, zo dat het eigendom steeds het uitzicht van uitstekend onderhoud zal vertonen.

f) 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 audiotoeestellen en 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 of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun - voor zover toegelaten - commerciële of

dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

g) Kleine huisdieren worden gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij stoornis of onrust door lawaai, geur of op enige andere wijze, zal het dier moeten verwijderd worden. Met volstrekte meerderheid van stemmen kan de algemene vergadering beslissen de toelating voor dit dier in te trekken.

h) Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen dienen aan de buitenzijde crèmekleurig wit te zijn. Afwijkingen hieromtrent zijn toegestaan mits het akkoord vanwege de vereniging van mede-eigenaars.

Aan ramen, balkons/terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordentelijk en esthetisch uitzicht van het onroerend complex kunnen schaden. Het plaatsen van buitenzonnewering zowel voor de ramen als aan de balkons/terrassen is verboden, met uitzondering van deze die vanuit de EPB-berekeningen of bij wet worden voorgeschreven, waarbij eenvormigheid moet gelden voor die vereiste zonneblinden, zonneschermen en rolluiken.

Aan de borstwering mag geen afscherming geplaatst worden teneinde het ordentelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw te bewaren.

i) Verhuizingen

Verhuizingen gebeuren via de balkons/terrassen van de privatieve lokalen. Bij de verhuizingen mag geen gebruik worden gemaakt van gemeenschappelijke liften, inkomhallen of trapzalen.

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

k) Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke delen fietsen, motoren, looprekken, kinderwagens, rolstoelen of andere persoonlijke voorwerpen te stallen, met uitzondering van de plaatsen die daar strikt voor voorzien zijn en binnen de aldaar geldende toelating en begrenzingen;

l) Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus die in voorkomend geval het nodige zal doen opdat een herziening

van de daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten kan worden beslist.

m) Elke activiteit of inrichting die bodemverontreiniging in de zin van het Bodemdecreet kan veroorzaken, is uitdrukkelijk verboden. Bij overtreding van dit verbod, en meer bepaald bij overdracht van een kavel, zal de in gebreke zijnde eigenaar uitsluitend op zijn kosten instaan voor alle verplichtingen en formaliteiten die door voormeld Decreet bij overdracht worden opgelegd. Dit omvat onder meer maar niet uitsluitend: de kosten van oriënterend bodemonderzoek, van beschrijving bodemonderzoek, saneringsproject, saneringswerken, financiële waarborgen en dergelijke meer.

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

o) Garages

De garages kunnen verkocht of verhuurd worden aan eigenaars van een privaatieve kavel in het gebouw of aan een derde.

De garageplaatsen kunnen enkel worden bestemd voor privégebruik, met uitsluiting van alle commerciële of industriële voertuigen en van alle openbare garages.

Geen enkele herstellingswerkplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zal kunnen in ondergebracht worden.

Een open uitlaat, het verbranden van brandstof en olie, het gebruik van claxons en andere geluid makende verwittigingssystemen zijn verboden.

De garageplaatsen moeten gebruikt worden met zo weinig mogelijk ongemakken voor alle mede-eigenaars en meer bepaald tussen tweeëntwintig en zeven uur.

Het is verboden te stationeren in autolift en in de manoeuvreerruimten teneinde de manoeuvres van het buiten- en binnenrijden niet te hinderen.

De gebruikers moeten alle reglementen naleven waartoe door de algemene vergadering of door de syndicus beslist werd in verband met de bewegwijzering waarmee de toegangen naar de kelderverdieping zouden zijn uitgerust.

Het is verboden in het gebouw auto's te wassen.

### **Artikel 3 - splitsing en samenvoeging van kavels**

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, mits toe-

stemming van de algemene vergadering die beslist met vier/vijfde meerderheid.

Indien door deze samenvoeging de stabiliteit of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang zou kunnen komen, dient de samenvoeging te gebeuren onder toezicht van een architect of een andere bevoegde persoon. De verschijners kunnen in voorkomend geval onder de voorwaarden zoals hierna bepaald onder "tijdelijke bepalingen" de hen toebehorende kavels samenvoegen zonder goedkeuring van de algemene vergadering.

Hetzelfde geldt voor de splitsing van kavels.

Splitsing van een kavel is verboden indien er daardoor een kavel extra gecreëerd wordt, behoudens andersluidende regeling hierna onder "tijdelijke bepalingen" beschreven.

Wanneer de algemene vergadering met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid beslist tot voormelde samenvoeging of splitsing van kavels, kan zij, met diezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom ingeval die wijziging noodzakelijk is.

In alle gevallen is enkel de eigenaar van een privaatief verantwoordelijk voor de vergunningen bij eventuele vergunningsplichtige toegelaten handelingen.

#### **Artikel 4 - bestemming van de kavels**

Het is de eigenaars van de privatieven in het algemeen toegelaten de hen toebehorende kavels te gebruiken voor de bestemmingen hen overeenkomstig de bevoegde overheden vergund, op voorwaarde dat dit geen overmatige last met zich meebrengt voor de overige eigenaars.

De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning in de engste zin.

De uitoefening van een vrij beroep, met inbegrip van ontvangst- en praktijkruimte, of vestiging van een kantoor is evenwel toegelaten zonder toestemming van de vereniging van mede-eigenaars, voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften en mits het verkrijgen van de nodige vergunning(en) indien dit stedenbouwkundig noodzakelijk is en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

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

Het blijft uitdrukkelijk verboden om enige activiteit uit te oefenen die de goede naam of de rust van het gebouw in

gevaar kan brengen, en de kantoor- en/of de beroepsactiviteit mag op geen enkele wijze overmatige hinder veroorzaken aan de medebewoners.

De syndicus moet bij aangetekend schrijven en per mail op de hoogte wordt gebracht, minstens vijftien dagen vóór de aanvang van deze beroeps- of kantooractiviteit.

Een inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete die door de algemene vergadering bepaald wordt

#### **Artikel 5 - bewoning terminologie**

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol eigendomsrecht, dat op een privatieve 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 die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

#### **Artikel 6 - verhuring**

a) De bepalingen van de statuten zijn door de overschrijving van onderhavige statuten in de registers van bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan tegenwerpelijk aan eigenaars, houders van een zakelijk of persoonlijk recht, en dus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven artikel 5. Deze bepalingen kunnen tevens worden tegengeworpen door diegenen tegen wie zij tegenwerpelijk zijn.

b) 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 de statuten en het reglement van interne orde is gehouden. De tegenwerpelijkheid van het reglement van interne orde en de beslissingen van de algemene vergadering wordt beschreven in het reglement van interne orde.

c) De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de be-

woners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

d) 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 privatieve kavels eerbiedigen.

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

#### **Artikel 7 - Toezicht**

De eigenaars moeten de syndicus, voor zover mogelijk mits voorafgaande afspraak, toegang tot hun kavel verlenen, ook al is deze niet bewoond, om hem toe te laten de toestand na te gaan van de gemeenschappelijke zaken, er zich van te vergewissen of de maatregelen van algemeen belang in acht worden genomen of met het oog op toezicht op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het reglement van interne orde.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn zonder sleutels van hun privatieve kavel aan een lasthebber of de syndicus overhandigd te hebben en het noodzakelijk is toegang tot hun privatieve kavel te krijgen, zullen alle kosten voortvloeiend uit de toegankelijkheid tot hun kavel te hunnen laste zijn.

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

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

### **II. BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN DE PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

#### **Artikel 8. - Bestemming van de privatieve kavels**

De eigenaars van een privatieve kavel hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken,

overeenkomstig hun bestemming en voor zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen geen inbreuk maken op de gemeenschappelijke zaak noch aan gemeenschappelijke zaken wijzigingen aanbrengen, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde of de wet dit toelaat.

#### **Artikel 9. Toepassing van dit principe**

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in dit reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde kunnen worden getroffen, mogen de eigenaars in de gemeenschappelijke delen geen voorwerpen stallen of achterlaten die de vrije toegang versperren of bemoeilijken en geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus onder meer geen tapijten, huishoudlinnen, meubels, kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

Het is verboden op gelijk welke wijze de gemeenschappelijke delen te overbelasten.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook, die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen nooit een verworven recht worden en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is verboden om aan gemeenschappelijke stopcontacten elektrische toestellen op te laden die niet behoren tot het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **Artikel 10. Toestellen op daken, gevels en balkons/terrassen - open haard**

(Schotel)antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van ~~zon~~ of windenergie, en paraboolantennes worden niet op de daken, terrassen of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en voor zover dit stedenbouwkundig zou zijn toegestaan.

Voor zover toegelaten, dienen externe airco- of koeltoestellen te worden geplaatst centraal op het betreffende dak, niet aan of tegen een gevel noch op een terras.

#### **Artikel 11. Onderhouds- en herstellingswerken**

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke delen, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit gemeenschappelijke delen, 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.

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

#### **Artikel 12. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars**

a) Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan gemeenschappelijke delen uit te voeren.

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

c) Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

#### **Artikel 13. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt**

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

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

#### **Artikel 14. Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen**

Ondanks het gemeenschappelijk karakter van balkons/terrassen/tuin, wordt ten titel van erfdienstbaarheid, een kosteloos exclusief gebruiksrecht toegekend aan bepaalde privatieven, zoals hierboven beschreven.

Ondanks het eeuwigdurend karakter van het gebruiksrecht, kan dit, zoals vermeld in het reglement van interne orde, worden gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering met een vier/vijfde meerderheid der stemmen op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken.



**Artikel 15. Bijzondere bevoegdheid voor kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten**

Het staat elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

Individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren hebben het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens.

Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht

van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren volgens de regels van de kunst op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. Hij zal er eveneens op toe zien dat de gemeenschappelijke delen weer in hun oorspronkelijke staat zullen hersteld worden.

De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

### **III. DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

#### **Artikel 16. Rechtspersoonlijkheid**

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten in het daartoe bestemde register op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en vanaf de overdracht of de toekenning van tenminste één kavel.

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

#### **Artikel 17. Naam**

De vereniging van mede-eigenaars draagt de naam vereniging van mede-eigenaars Residentie VINO te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan, 60-62-64.

#### **Artikel 18. Duur**

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur. Zij is slechts ontbonden wanneer de onverdeeldheid tussen de mede-eigenaars ophoudt te bestaan.

De beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars wordt genomen door de algemene vergadering ofwel door de rechter, overeenkomstig de artikelen 3.97 en 3.98 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 19. Zetel**

De zetel van deze vereniging is gevestigd te 8434 Middelkerke (Westende), Distellaan, 60-62-64, alwaar zij een brievenbus zal toegewezen krijgen.

#### **Artikel 20. Doel en vermogen**

De vereniging van mede-eigenaars heeft als doel het behoud en het beheer van het onroerend complex.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

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

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar, naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval, behoudens toepassing van artikel 3.92, § 6 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.

Niettegenstaande artikel 3.86 § 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, is de vereniging van mede-eigenaars bevoegd om, al dan niet samen met één of meer mede-eigenaars, in rechte op te treden, als eiser en als verweerder, ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en de verdeling van de lasten. Zij wordt

geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

### **Artikel 21. Boekjaar**

Het boekjaar wordt beslist door de algemene vergadering van met volstrekke meerderheid der stemmen en vermeld in het reglement van interne orde. Behoudens andersluidende beslissing van die algemene vergadering valt het boekjaar van de vereniging samen met het kalenderjaar.

### **Artikel 22. Aangetekende briefwisseling**

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

### **Artikel 23. Ontbinding en vereffening**

#### a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

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

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

#### b) Voortbestaan

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

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

#### c) Vereffenaars

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

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

De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, en 2:147 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

#### d) Afsluiting vereffening

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in het daartoe bestemde register op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

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

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

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

#### **Artikel 24.- Organen van de vereniging van mede-eigenaars**

De organen van de vereniging van mede-eigenaars, zijnde de algemene vergadering, de syndicus, de commissaris(sen) van de rekeningen en in voorkomend geval de raad van mede-eigendom, worden nader beschreven in het reglement van interne orde.

#### **IV. VERDELING VAN DE LASTEN EN BATEN**

##### **Artikel 25.- Omschrijving**

Zijn gemeenschappelijk:

° de lasten en kosten verbonden aan het onderhoud, het gebruik, de herstelling en de vernieuwing van gemeenschappelijke delen, zaken en installaties, alsmede het desbetreffende beheer ervan;

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

° de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars evenwel rekening houdend met het hierna bepaalde, evenals belastingen, taksen en retributies voor zover die betrekking hebben op gemeenschappelijke delen en die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van individuele mede-eigenaars of bewoners worden gebracht.

##### **Artikel 26.- Algemene verdeelsleutel**

De gemeenschappelijke lasten worden door de mede-eigenaars gedragen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

De lasten van verwarming van de privégedeelten worden, in de mate dat ze voorzien zijn van een individueel meetsysteem, volgens de verbruikte eenheden door elke mede-eigenaar afzonderlijk gedragen.

De kosten van verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten worden daarentegen onder de mede-eigenaars verdeeld naar verhouding van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die aan ieder privaatief zijn verbonden.

#### **Artikel 27.- Bijzondere verdeelsleutel**

Voor gemeenschappelijke zaken, voorwerp van een exclusief gebruiksrecht, omschreven in deze statuten, worden, voor zover dit aldaar wordt vermeld, de kosten volgens een bijzondere verdeelsleutel verrekend tussen uitsluitend de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, namelijk tussen de titularissen van het gebruiksrecht elk in verhouding tot hun aandelen in de betreffende gemeenschappelijke delen, precies gelet op hun bijzonder gebruik van die delen.

Enkel de eigenaars van de privaatieven op de gelijkvloerse verdieping die geen privaatieven bezitten op een andere verdieping zullen niet bijdragen in het onderhoud, herstelling, reiniging en vernieuwing van de lift.

Enkel de eigenaars die de autolift gebruiken om toegang te nemen tot (andere) hen toebehorende privaatieven in de kelderverdieping zullen dienen bij te dragen in het onderhoud, herstelling, reiniging en vernieuwing van de autolift.

Voor wat de terrassen en de tuin betreft wordt verwezen naar hetgeen hoger wordt vermeld hieromtrent.

#### **Artikel 28.- Kosten juridische procedure**

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

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

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard,

wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

**Artikel 29.- Onverdeeldheid - Zakelijke gebruiksrechten**

Ingeval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht zoals erfpacht) en blote eigendom of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de gemeenschappelijke lasten aan deze kavel verbonden, door alle betrokkenen met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus, die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen. Ingeval de eigendom van een kavel is bezwaard met een vruchtgebruik, deelt de syndicus bij de oproep tot kapitaalbijbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

**Artikel 30.- (Gedwongen) inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten - inhoudingsplicht notaris bij overgang van kavel - voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars**

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

Vanaf de tiende dag volgend op de verzending voormelde aangetekende brief of vanaf de achtste dag volgend op de ontvangst van de per drager afgegeven brief lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging, op basis van de wettelijke intrestvoet, verhoogd met 2% en vermeerderd met een forfaitaire vergoeding voor extra administratiekosten ten voordele van de syndicus ten bedrage van € 125,00 te indexeren volgens de consumptie-index met basis de maand voorafgaand aan heden.

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

De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten, daaronder begrepen het laten dagvaarden van de in gebreke blijvende schuldenaar, het laten beslag leggen op diens goederen.

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

De juridische invordering van het openstaand saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten, erelonen van advocaten en gerechtsdeurwaarders en alle verdere tussenkomsten die de syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen, zullen tegen regietarief gebeuren. Deze opsomming is niet limitatief. Alle bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken eigenaar.

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, § 1 tot 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

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



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

Het is de syndicus toegestaan om aan de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van de onverdeeldheid waarvoor hij handelt, het deel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te eisen als voorschot.

De vereniging van mede-eigenaars is bevoorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17 Hyp.W., het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

#### **Artikel 31.- Wijziging van lastenverdeling**

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslissend met een vier/vijfde meerderheid der stemmen kan beslissen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

#### **Artikel 32.- Gemeenschappelijke baten en inkomsten**

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

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

Kortingen die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet-verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de Promotor toe.

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

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

c) Indien bij gehele vernietiging of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent 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 mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet-heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

#### **TITEL V - VERZEKERINGEN**

##### **Artikel 33.- Brandverzekering**

###### Brandverzekering

De vereniging van mede-eigenaars dient het complex te verzekeren door een collectieve polis zowel tot verzekering van de privégedeelten - met uitsluiting van roerende goederen - als voor de gemeenschappelijke gedeelten, aanhorigheden inbegrepen.

Tot de verzekerde risico's behoren onder meer brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade, natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties alsmede eventueel verhaal van derden.

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren sommen zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten. Zij kiest tevens de verzekeringsmaatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van. De gedekte kapitalen zullen alzo worden opgesplitst over de privégedeelten naar verhouding van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan de privaatieve delen.

###### Afstand van verhaal

Met het oog op het beperken van de mogelijkheden van betwisting, alsmede op het verminderen van de wederzijdse lasten van verzekering, worden de mede-eigenaars geacht uitdrukkelijk te verzaken onder hen en tegen het personeel van ieder van hen alsmede tegen de syndicus, de huurders en de andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, aan hun gebeurlijk recht verhaal uit te oefenen voor het overslaan van brand, of schade ontstaan door een van

andere risico's gedekt door zelfde polis, ontstaan in een welk danig gedeelte van complex of in de goederen, die er zich bevinden, uitgezonderd het geval van kwaadwilligheid of grove nalatigheid, gelijkgeschakeld met opzet.

De mede-eigenaars verbinden er zich toe deze verzaking te doen aanvaarden door hun huurders en/of bewoners of gebruikers ten welke titel ook, op straffe persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het verzuim.

**Artikel 34.- Aansprakelijkheidsverzekering**

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

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

De polissen worden verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus zoals hierna bepaald, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent, ingevolge eenzelfde onherroepelijke volmacht, zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

**Artikel 35. - Overige verzekeringen - algemene bepalingen**

De syndicus zal ook het risico laten verzekeren van de burgerlijke aansprakelijkheid, inclusief rechtsbijstand, van de vereniging van mede-eigenaars, hierin begrepen de beheers- en bestuurdersaansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars én haar organen (algemene vergadering, raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen).

De syndicus zal ook het risico laten dekken van arbeidsongevallen mocht de vereniging van mede-eigenaars arbeidsovereenkomsten afsluiten.

Deze polis of polissen hebben geen uitstaans met het eigen risico van elke eigenaar of bewoner van een privaatief inzake de in dit privaatief aanwezige roerende goederen of onroerende verbeterings-werken, noch met de familiale verzekering en de verzekering huispersoneel van iedere mede-eigenaar.

**Polisbeheer:**

De syndicus beheert het geheel van de verzekeringsdossiers (evaluatie van de gedekte risico's, schademeldingen, schaderegelingen) en in voorkomend geval rapporteert hij hieromtrent en doet hij voorstellen aan de raad van mede-eigendom en de algemene vergadering.

De premies worden door hem betaald als een gemeenschappelijke kost. Daarin zal elke mede-eigenaar bijdragen in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Na een beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars tot het afsluiten van een polis, is het de syndicus die daartoe de nodige documenten ondertekent.

Inzake aan de vereniging van mede-eigenaars of aan het geheel der mede-eigenaars verschuldigde vergoedingen is het de syndicus die daartoe de nodige documenten ondertekent en verder handelt zoals hieronder bepaald.

Ieder mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de bijzondere voorwaarden van de verzekeringscontracten.

#### **Aanvullende risico's:**

Wanneer een bijpremie zou verschuldigd zijn uit hoofde van het uitgeoefend beroep door één van de mede-eigenaars, of omwille van om het even andere reden die persoonlijk is aan één der mede-eigenaars, zal deze laatste alleen moeten instaan voor deze bij premie.

Wanneer onroerende verbeteringen worden aangebracht door de mede-eigenaars aan hun privaatief, dienen zij deze op hun kosten bij te verzekeren in hun polis Brand & aanverwante gevaren Inboedel.

De onroerende verbeteringen van een privaatief + inboedel kunnen best verzekerd worden bij dezelfde brandverzekeraar van de blokpolis zodat er bij schade discussies zullen worden vermeden over wat al dan niet tot het gebouw behoort.

Indien één of meer eigenaars van mening zijn dat, in strijd met de beslissing van de algemene vergadering, de verzekerde bedragen in de blokpolis onvoldoende zouden zijn, zal het hen vrijstaan om voor persoonlijke rekening een bijkomende verzekering af te sluiten, op voorwaarde dat alle kosten en premies hiervan door hen gedragen worden.

De bijkomende schadevergoedingen zullen dan ook uitsluitend ten goede komen aan diegenen die deze bijkomende verzekering hebben afgesloten.

#### **De vergoedingen:**

De eventuele vergoedingen krachtens deze polissen worden rechtsgeldig uitbetaald aan de syndicus, op de zichtrekening

van de vereniging van mede-eigenaars. Het is echter wel noodzakelijk om rekening te houden met de rechten van bevoorrechte en hypothecaire schuldeisers.

De huidige regeling zal hen geen enkel nadeel kunnen toebrengen en hun akkoord zal derhalve moeten gevraagd worden.

Wanneer een schadegeval zich zou voordoen met uitsluitende schade aan een privaatief, zullen de schadevergoedingen rechtstreeks geregeld worden met de eigenaar of eigenaars van deze privaatieven, weliswaar steeds via tussenkomst van de syndicus.

#### **Vrijstellingen:**

Wanneer krachtens de polis de vergoedingen worden uitgekeerd onder aftrek van een vrijstelling, valt de vrijstelling enkel ten laste van de vereniging van mede-eigenaars wanneer de oorzaak van het schadegeval een gemeenschappelijk deel betreft of het gevolg is van een fout of nalatigheid van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **TITEL VI - REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

##### **Artikel 36.- Verplicht onderhands reglement van interne orde**

De mede-eigendom wordt naast de statuten verplicht beheerst door een onderhands reglement van interne orde.

De wettelijke minimuminhoud van een reglement van interne orde is:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c) van het nieuw Burgerlijk Wetboek;

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

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

4° de bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris(sen) van de rekeningen.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

#### **TITEL VII - TIJDELIJKE BEPALINGEN**

De Promotor bedingt volgende bijzondere tijdelijke bepalingen en voorwaarden. Voor zover een of meerdere onderdelen van navolgende bepalingen nietig zouden zijn, blijft die nietigheid maximaal beperkt tot die betreffende onderdelen.

##### **1. Nutsvoorzieningen**

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de vereniging van mede-eigenaars of de mede-eigenaars door de Promotor of de aangestelde syndicus worden gesloten.

De Promotor of de aangestelde syndicus heeft ook de bevoegdheid om namens de vereniging van mede-eigenaars of de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten en om met derden overeenkomsten te sluiten, waarbij, met het oog op technische diensten 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.

Tevens kunnen erfdienstbaarheden voor ondergrondse innemingen worden gevestigd en kunnen daartoe alle verklaringen worden gedaan en documenten en notariële akten worden ondertekend. Hiervoor kan hij naast het ondertekenen van de notariële akten, de vergoeding ontvangen en hierover kwijting geven met ontslag van ambtshalve inschrijving.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de Promotor en de aangestelde syndicus om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

De kosten van de verwarming voor de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel.

Deze verwarming heeft tot doel de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

Indien kabeldistributie aanwezig is zal de vooraanleg van de kabeldistributie en telecommunicatie door de Promotor worden uitgevoerd.

Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen.

Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, uitbreidingen aan het net, enz.

De vooraanleg voor elektriciteit- en eventueel ook gasvoorziening zal door de Promotor worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen.

Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor de tellerkast, de indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, enz. De verbruikskosten van elektriciteit en eventueel gas, evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privaatieve kavel gedragen worden.

De vooraanleg voor watervoorziening zal door de Promotor worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op het net de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor een tussenteller, de indienststelling, het openen van de leiding, abonnementskosten, enz. De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privaatieve kavel gedragen worden.

De kosten van aansluiting van de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn ten laste van de initiële kopers van een kavel in voormeld gebouw. De eventuele premies die door de Promotor door het afsluiten van deze contracten worden geïnd komen uitsluitend hem ten goede. In principe zal het waterverbruik verrekend worden op basis van het verbruik aangegeven door de algemene meter en de verdeelsleutel daartoe voorzien in het reglement van mede-eigendom. In elk appartement kan een tussenteller voor het waterverbruik worden voorzien. Dit stelt dan de algemene vergadering van mede-eigenaars in de mogelijkheid, met de daartoe vereiste meerderheid, te beslissen om het waterverbruik te verdelen op basis van een andere door haar te bepalen verdeelsleutel, bijvoorbeeld op basis van het werkelijk verbruik. De Promotor kan ook beslissen om van bij de aanvang individuele meters te plaatsen.

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt deel uit van het aannemingscontract. Ingeval de overheid het plaatsen van dergelijke apparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk de aankoopprijs en de

plaatsingskosten, ten laste zijn van de Promotor. De eventuele huurprijs en de onderhoudskosten vallen ten laste van de eigenaars van de privatieve kavels naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

## **2. Verzekeringsspolissen**

Voordat de eerste algemene vergadering is bijeengekomen worden de eerste polissen namens de vereniging van mede-eigenaars of alle mede-eigenaars gesloten door de aangestelde syndicus of de Promotor.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de Promotor en aan de Promotor om deze polissen namens hem af te sluiten.

## **3. Bijeenroeping eerste algemene vergadering**

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de eerste syndicus voor zover die is aangesteld en bij gebreke: de Promotor.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

## **4. Gebeurlijke wijzigingen - Volmacht**

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld.

Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.



De Grondeigenaar verleent hierbij een onherroepelijke en overdraagbare volmacht aan de Promotor, tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het in deze statuten te realiseren onroerend complex, teneinde mede namens de Grondeigenaar al het nodige en mogelijke te doen om onderhavige statuten te wijzigen in overeenstemming met de voorwaarden en formaliteiten van artikel 3.85, § 2 van het nieuw Burgerlijk Wetboek. De Promotor is ook gemachtigd om mede in naam en voor rekening van de Grondeigenaar de wijzigde statuten te ondertekenen en meer in het bijzonder om alle formaliteiten van artikel 3.85, § 2 van het nieuw Burgerlijk Wetboek (mede) namens de Grondeigenaar te vervullen. In de uitoefening van deze volmacht zal de Promotor de Grondeigenaar integraal vrijwaren en alle gerelateerde kosten uitsluitend zelf dragen (bv. kosten van de aangetekende zendingen, kosten van de wijzigende statuten).

Ingeval een of meer mede-eigenaars verzet aantekent tegen de voorgenomen wijziging en mede de Grondeigenaar dagvaardt, verbindt de Promotor zich ertoe de verdediging integraal op zich te nemen, alle kosten van bijstand te betalen en in voorkomend geval alle proceskosten te dragen (waaronder een eventuele rechtsplegingsvergoeding), waarbij partijen akkoord gaan dat een eventuele rechtsplegingsvergoeding welke (mede) aan de Grondeigenaar zou worden toegekend, door de Grondeigenaar integraal aan de Promotor wordt overgedragen.

De Grondeigenaar staat uitdrukkelijk toe dat de Promotor op kosten van de Promotor de professionele raadgevers aanduidt en zulke actie onderneemt als de Promotor aangewezen acht om de vordering (en de toekenning ervan) volgend uit de dagvaarding te vermijden, te betwisten, beroep in te stellen tegen een tussen te komen vonnis, een dading aan te gaan of zich te verweren.

Elke schade welke de Grondeigenaar in rechtstreeks verband met de voorgenomen statutenwijziging op grond van artikel 3.85, § 2 van het nieuw Burgerlijk Wetboek zou lijden, zal aanleiding geven tot integrale schadevergoeding door de Promotor aan de Grondeigenaar.

De Promotor verklaart zich verder het recht voor te houden om tot aan de voorlopige oplevering van het complex volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

4.1. één of meerdere lokalen van de ene kavel naar de andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen kavels;

4.2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privatieve kavel te wijzigen;

4.3. de binnenindeling van het complex zowel wat betreft de algemene gemeenschappelijke delen als de privatieve delen te wijzigen door deze onder meer te vergroten of te verkleinen, of zelfs van twee of meerdere kavels één geheel te maken of een privaatief te splitsen in twee of meer kavels, in voorkomend geval met inachtneming van de vergunningsplicht waar vereist, zonder voorafgaande toelating, mits volgende beperkingen:

- de fractie in de algemene gemeenschappelijke delen toebedeeld aan een kavel mag voor het totaal niet gewijzigd worden wanneer de kavel wordt gesplitst in twee of meer kavels of wanneer twee of meer kavels worden samengevoegd in één kavel. Hiermee samenhangend kan de Promotor ook wijzigingen aanbrengen aan de quotiteiten van niet-verkochte entiteiten;

- de wijzigingen mogen geen invloed hebben op de aandelen van de reeds verkochte kavels noch de lasten die op deze kavels wegen verzwaren. Evenmin mag het genot van de rechten merkbaar wijzigen voor de reeds verkochte entiteiten;

- de wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid van het complex.

4.4. sommige privatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen. De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal aandelen der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privatieve kavel evenmin als de lasten die op deze kavels wegen verzwaren.

4.5. de plannen te wijzigen:

- a) indien zulks gevorderd wordt door de bevoegde overheden of door de maatschappijen die instaan voor nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit of in het algemeen is ingegeven door een technische reden

- b) indien dit nodig of nuttig geacht wordt door de architect en/of Promotor tot nut van de gemeenschappelijke delen of diensten of omwille van de bouwkunst, met dien verstande dat alle werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de bouwkunst.

4.6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed

vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzovoorts.

4.7. gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke technische installaties.

#### **5. Volmacht**

De verschijners zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden, om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen aan de statuten en alle wijzigende of verbeterende statuten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen, mits voorafgaandelijk voorlegging van het ontwerp. Voor zover dit recht niet wordt gedekt door artikel 3.85, § 2 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, mag in geen geval mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven en de daaraan toegekende aandelen.

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

De Grondeigenaar verleent hierbij een onherroepelijke en overdraagbare volmacht aan de Promotor om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot de niet verkochte kavels van het in deze statuten te realiseren onroerend complex op de algemene vergaderingen van de vereniging van mede-eigenaars en dit tot voor een periode welke eindigt bij de beëindiging van het opstalrecht.

#### **6. Rechten van de Promotor**

Zolang de constructiewerken niet volledig voltooid zijn, mag de Promotor, evenals zijn aangestelden en onderaannemers, steeds gebruik maken van de grond evenals van alle gemeenschappelijke delen om haar machines en materialen te plaatsen.

#### **7. Volmacht tot verkoop**

De Grondeigenaars en de Promotor verklaren hierbij als bijzondere lasthebbers aan te stellen, die ieder de bevoegdheid hebben afzonderlijk op te treden, met bevoegdheid van indeplaatstelling:

- Mevrouw BOSSCHAERT Olivia Maria, geboren te Kortrijk op 25 juni 1991, rijksregisternummer 91.06.25-120.16, wonend te 8500 Kortrijk, Burgemeester Gillionlaan, 6;

- alle medewerkers van het notariskantoor Defauw & Park, te 8500 Kortrijk, H. Consciencestraat, 4.

Hierna samen genoemd de "lasthebber(s),

Aan wie zij volmacht geven om voor hen en in hun naam:

**1. Te verkopen**, het geheel of een deel van hoger beschreven onroerende goederen, te verkopen;

in de vormen (zoals onder meer ruiling), voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden, en dit in der minne, of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare/interactieve toewijzing of veiling;

Alle opties tot verkoop kunnen lichten die werden verleend;

Alle verklaringen betreffende de overdracht van eigendom af te leggen;

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden 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 voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen; erover kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoe genaamd 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;

Alle bewijsstukken van de burgerlijke stand of alle bewijsstukken, die vereist zijn voor de inschrijvings-, overschrijvings- of doorhalingsformaliteiten in de daartoe bestemde grond- of hypothecaire registers te verschaffen of over te leggen;

Van de kopers, toewijzelingen en andere, alle waarborgen zowel roerende als onroerende, en hypotheken te aangaarden, tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden, en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan, en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten 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.

2. Alle overige **overeenkomsten nopens zakelijke rechten** (zoals erfpacht, erfdienstbaarheden, opstallen, ..) met betrekking tot het geheel of een deel van de onroerende goederen, behorende tot of zullen behorende tot het vermogen van de lastgever, aan te gaan (onder meer in het voordeel van nutsmaatschappijen), te wijzigen, te hernieuwen en/of te beëindigen tegen de prijzen, lasten en voorwaarden die de lasthebber gepast zal vinden; welkdanige overeenkomsten nopens erfdienstbaarheden te sluiten; te verzaken aan zakelijke rechten, al dan niet ten bezwarende titel.

3. Over te gaan tot het opstellen en ondertekenen van **verdelingsaktes en/of statuten voor mede-eigendom** alsook alle wijzigingen daaraan;

Hiertoe alle nodige documenten, plannen en vergunningen, op te maken en aan te vragen;

4. binnen het kader van de gewoonlijke werkzaamheden van de lastgever **te lenen, een hypothecaire volmacht te verlenen of een hypothecaire kredietopening aan te gaan met hypotheekname en/of volmacht tot hypotheekname** op het geheel of een deel van de onroerende goederen, behorende tot of zullen behorende tot het vermogen van de lastgever, alleen of solidaair met anderen, jegens een financiële instelling voor de bedragen (in hoofdsom en toebehoren) en tegen de rentevoet, de lasten en voorwaarden die de lasthebber gepast zal vinden;

In het kader van de Wet Breyne alle waarborgen aan te vragen en te stellen;

De termijnen en wijzen van terugbetaling te bepalen; de lastgever evenals zijn rechthebbenden, hoofdelijk en ondeelbaar tussen hen, tot terugbetaling van het kapitaal en tot betaling van de intresten en toebehoren te verbinden.

Tot zekerheid van de terugbetaling van het kapitaal en van de betaling van de intresten en andere toebehoren, de onroerende goederen behorende tot het vermogen van de lastgever, geheel of gedeeltelijk, te hypothekeren en/of een volmacht tot hypotheek te verlenen of in te stemmen met inpandgeving of andere waarborgen.

Op onherroepelijke wijze een kredietgevende vennootschap naar keuze van de lasthebber als bijzondere lasthebber aan te stellen, met de macht anderen dan de kredietgevende vennootschap in de plaats te stellen, teneinde hypotheek te vestigen, ten voordele van de kredietgevende vennootschap en/of ten voordele van de vennootschap voor belegging in schuldvoorderingen die in de plaats van de kredietgevende vennootschap zou of zal zijn getreden, op de onroerende goederen waarvan de comparanten eigenaar zijn of zouden worden, voor zekerheid van de sommen die aan de kredietgevende vennootschap om welke reden ook verschuldigd zijn of zouden worden, uit hoofde van krediet-, bank-, of verzekeringsverrichtingen.

De lastgever tot het aangaan van alle verzekeringen tegen brand te verplichten, alle andere waarborgen te verschaffen, alle verklaringen betreffende de hypothecaire staat van het onroerend goed te doen, elke voorrang en gelijke rang toe te staan.

Aan de geleende sommen de bestemming door de lastgever aangeduid te geven.

**5.** Alle overschrijvingen en betalingsorders en cheques ondertekenen op alle rekeningen in binnen- en buitenlandse banken aan de lastgever toebehorend, alle elektronische **bankverrichtingen**.

Alle koffers in binnen- en buitenlandse banken in huur nemen, bestaande en toekomstige koffers openen, opzeggen en over de volledige inhoud ervan beschikken.

In het algemeen de lastgever vertegenwoordigen bij alle bankverrichtingen, het beheer van financiële middelen, inzage te nemen in en in het algemeen alle informatie te bekomen nopens de financiële rekeningen die geheel of ten dele aan de lastgever toebehoren, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

**6.** Ten voorschreven einde, alle akten en processen-verbaal te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen, iemand in zijn plaats te stellen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **Kosten**

De kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte, alsook de kosten van voorafgaandelijke opmeting, zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper bij het verlijden van de authentieke akten verkoop, ten belope van zes honderd euro (€ 600,00) exclusief BTW per appartement en honderd euro (€ 100,00) exclusief BTW per garage, bij elke afzonderlijke verkoop, te vorderen van de toekomstige kopers door de notaris gelast met het verlijden van de authentieke akte verkoop en betaalbaar aan de Promotor.

De betaling van deze bijdragen door de toekomstige kopers brengt de aflevering mee van een vrije kopie van onderhavige akte met bijlagen, en sluit het recht uit voor de kopers of eigenaars op een expeditie welke aan de syndicus van het gebouw wordt afgeleverd.

##### **ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

##### **DIVERSE VERKLARINGEN**

- De verschijners verklaren dat zij niet getroffen zijn door enige beperking van bekwaamheid voor het aangaan van de verbintenissen die het voorwerp uitmaken van onderhavige akte.

De Grondeigenaar verklaart in het bijzonder geen kennis te hebben van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten (zoals beslag, faillissement, collectieve schuldenregeling, gerechtelijke reorganisatie, enz.).

De Grondeigenaar verklaart nog dat bij zijn weten het goed recentelijk aan geen enkele in- of overschrijving werd onderworpen.

- De Grondeigenaar verklaart dat er bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende het goed; de Grondeigenaar verklaart geen kennis te hebben van geschillen met architecten, aannemers of burens aangaande het goed.

- De Grondeigenaar verklaart ingelicht te zijn over de mogelijkheid van een belasting op meerwaarden verkregen op de bebouwde of onbebouwde onroerend goederen. De Grondeigenaar verklaart voor de eventuele meerwaardebelasting rijksinwoner te zijn.

**EENHEID VAN AKTE**

Partijen erkennen samen met het ontwerp van deze akte een kopie te hebben ontvangen van de voormelde akten waarin de hierboven beschreven erfdiensbaarheden zijn opgenomen, waarnaar in deze akte verwezen wordt, alsook alle voormelde documenten die aan onderhavige akte worden gehecht, dewelke voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt. Partijen komen overeen dat deze akten, documenten en onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden en uitvoerbaar zijn, overeenkomstig artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat.

**BEVESTIGING IDENTITEIT**

1. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris de juistheid van de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data, woonplaatsen en het rijksregisternummer van de partijen-natuurlijke personen overeenkomstig de door de wet vereiste bewijsstukken, en de benaming, zetel, ondernemingsnummer en datum van oprichting voor wat betreft de partijen-rechtspersonen.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

2. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

**TOELICHTING - AANVAARDING**

Partijen erkennen dat instrumenterende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, tweede lid, van de wet tot regeling van het notarisambt, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht dient te vestigen van de partijen en hen dient mee te delen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De verschijners bevestigen tevens dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

**SLOT**

De comparanten verklaren dat het ontwerp van onderhavige akte, de voormelde akten en de bijlagen hen medegedeeld wer-



den voor het verlijden van de akte, dat zij deze voorafgaandelijke mededeling als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze de voormelde stukken hebben nagelezen.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

**AFSCHRIFT**

Partijen zijn door ondergetekende notaris erop gewezen dat een digitaal afschrift van deze akte kan geraadpleegd worden via <http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten> of digitale koffer IZIMI.

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het feit dat een digitaal afschrift dezelfde bewijswaarde heeft als een afschrift op papier en ondertekend door de notaris.

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt en verleden, plaats en datum als ten hoofde vermeld.

Na integrale voorlezing en gehele toelichting van de akte, de voormelde akten en de bijlagen voor wat betreft de vermeldingen voorgeschreven door de wet, en deels van de andere bepalingen, wat door de partijen uitdrukkelijk wordt erkend, hebben de partijen getekend met mij, notaris.