

STATUTEN MEDEËIGENDOM
BASISAKTE
REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM
Residentie "SQUARE GARDEN"

In het jaar **tweeduizend ééneentwintig**.

Op **vierentwintig februari**.

Voor Ons, Meester **Eline GOOVAERTS**, notaris met standplaats te Mechelen, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Eline Goovaerts", met zetel te Frederik de Merodestraat 99, 2800 Mechelen.

ZIJN VERSCHENEN:

A. De Naamloze Vennootschap "**VAN LOOY GRONDEN**", met zetel te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 83A, RPR Antwerpen, afdeling Mechelen, BTW BE 0861.905.475. Opgericht onder de benaming "Berkendael" bij akte verleden voor notaris Luc Weyts, te Mechelen, op 12 november 2003, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 december daarna onder nummer 2003-12-05/0128780, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, op 15 februari 2017, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 maart erna, onder nummer 17044389.

Hier vertegenwoordigd door de besloten vennootschap "VAN LOOY ADMIN" (voorheen genoemd "Van Looy Vastgoed"), met zetel te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 83A, RPR BTW BE 0877 541 578, die in haar hoedanigheid van afgevaardigd-bestuurder de vennootschap in en buiten rechte alleen kan vertegenwoordigen, met als vaste vertegenwoordiger: de heer Paul Van Looy, wonend te 3140 Keerbergen, Mereldreef 67, hiertoe herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering de dato 1 augustus 2017, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 december erna, onder nummer 17176479.

Hierna de "**GRONDEIGENAAR**" en de "**OPSTALGEVER**" genoemd.

B. De Naamloze Vennootschap "**VAN LOOY BOUWGROEP**", met zetel te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 83A, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer BE 0477.176.652, RPR Antwerpen, afdeling Mechelen. Opgericht onder de benaming "Poros Invest" ingevolge akte verleden voor notaris Luc Weyts, te Mechelen, op 18 maart 2002, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 april daarna onder nummer 20020406-113, en waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, op 15 februari 2017, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 maart erna, onder nummer 17044388.

Hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "VAN LOOY ADMIN" (voorheen

genoemd “Van Looy Vastgoed”), met zetel te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 83A, RPR BTW BE 0877 541 578, met als vaste vertegenwoordiger: de heer Paul VAN LOOY, wonende te 3140 Keerbergen, Mereldreef 67, hiertoe herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering de dato 1 augustus 2017, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 december erna onder nummer 17176480.

Hierna genoemd: “**DE BOUWHEER**” of “**DE OPSTALHOUDER**”.

Tenzij hierna anders specifiek aangeduid worden de comparanten hierna in onderhavige akte gezamenlijk tevens de “**COMPARANTEN**” genoemd.

VOLMACHT

Voorname Naamloze Vennootschappen ‘VAN LOOY GRONDEN’ en ‘VAN LOOY BOUWGROEP’ worden alhier vertegenwoordigd door Mevrouw POLESZCZUK Cindy, geboren te Borgerhout op 16 augustus 1976, wonende te 2221 Booischot, Kleine Steenweg 151/2, medewerkster van ondergetekende notaris Goovaerts, krachtens een authentieke volmacht verleden voor notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, op 4 december 2020, waarvan een voor eensluidend afschrift aan de verkoopakte werd gehecht, welke akte werd verleden voor notaris Hendrik Schavemaker, te Drogenbos, met tussenkomst van notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, op 7 december 2020, ter overschrijving aangeboden op het bevoegde kantoor der Rechtszekerheid.

TITEL I: VOORAFGAANDE BESCHOUWINGEN
--

De Comparanten hebben vooraf het volgende verklaard aan ondergetekende notaris:

1. VERKLARING INZAKE DE EIGENDOMSSITUATIE

De **Grondeigenaar sub A**, verklaart dat hij eigenaar is van de hierna beschreven onroerende goederen, en wel als volgt:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

GEMEENTE DROGENBOS, enige kadastrale afdeling (gemeentennummer 22001)

Twee percelen bouwgrond gelegen langs een nieuw aan te leggen wegen tussen de Grote Baan en de Drie Koningenstraat, zijnde de hierna vermelde loten 1A en 1B van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, afgeleverd door de Deputatie van Vlaams-Brabant op 28 maart 2019, te weten :

- **Lot 1A**: een perceel bouwgrond, bekend ten kadaster volgens titel, sectie B nummer 320/H/deel, met een oppervlakte volgens meting in titel van 06 are 57 centiare;
Met gereserveerd kadastraal perceelnummer sectie B, nummer 320K P0000.

- **Lot 1B**: Een perceel bouwgrond, bekend ten kadaster volgens titel, sectie B nummer 320/H/deel, met een oppervlakte volgens meting in titel van 06 are 58 centiare.
Met gereserveerd kadastraal perceelnummer sectie B, nummer 320L P0000.

Plannen van afbakening

Voormelde Loten staat afgebeeld op het opmetingsplan (plan van afbakening), opgemaakt door de Heer Bruno MERTENS, landmeter-expert, namens de besloten

vennootschap '@TOPO', te 2800 Mechelen, Frederik de Merodestraat 111, op 24 maart 2020.

Voormeld opmetingsplan (plan van afbakening) werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie onder refertenummer "22001/10181".

Comparanten verklaren dat voormeld opmetingsplan sindsdien niet meer gewijzigd werd.

Voormeld afbakeningsplan is gehecht gebleven aan de verkavelingsakte, welke akte verleden werd voor notaris Hendrik Schavemaker, te Drogenbos, met tussenkomst van notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, op 19 november 2020, ter overschrijving aangeboden op het bevoegde kantoor der Rechtszekerheid.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De Grondeigenaar zijnde de Naamloze Vennootschap "VAN LOOY GRONDEN", comparant voornoemd, is eigenaar van voorschreven percelen grond om deze aangekocht te hebben van de gemeente Drogenbos, bij akte verleden voor notaris Hendrik Schavemaker, te Drogenbos, met tussenkomst van notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, op 7 december 2020, ter overschrijving aangeboden op het bevoegde kantoor der Rechtszekerheid.

De gemeente Drogenbos was eigenaar van voorschreven percelen grond om deze onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht als volgt:

a) deels, voor wat betreft een kadastrale oppervlakte van 71 are 80 centiare, om deze te hebben aangekocht van (i) mevrouw CROKAERT Adèle Jeanne Ernestine, (ii) de heer DEPAGE Eugène Marie Arthur, (iii) mevrouw DEPAGE Marie-Laure Jeanne Josephine, (iv) de heer DEPAGE Paul Jean Jules Edouard, (v) de heer DEPAGE Paul Jean Jules, (vi) mevrouw DEPAGE Maria Amalia Suzanne, ingevolge akte verleden voor Emile Marchant, notaris te Ukkel, op 3 oktober 1949;

b) deels, voor wat betreft een kadastrale oppervlakte van 47 are 59 centiare, door het voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig bezit, als eigenaar gedurende meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

2. VOORWERP VAN ONDERHAVIGE AKTE

Het onroerend goed, voorwerp van deze hoofdstatuten (hoofdsplitsingsakte), betreft het geheel van (i) de grond van LOTEN 1A en 1B, zoals hierboven beschreven, evenals (ii) de ondergrond van de LOTEN 1A, 1B, 4A2 en 4A3 en (iii) de nieuwbouw-constructies die door de Bouwheer op voormelde percelen grond zullen worden opgericht overeenkomstig de bekomen en/of desgevallend nog te bekomen (wijzigende) stedenbouwkundige omgevingsvergunning(en) voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen.

De beschrijving van het onroerend complex, voorwerp van deze Algemene Statuten, is als volgt:

GEMEENTE DROGENBOS, enige kadastrale afdeling (gemeentennummer 22001)

Een op te richten appartementencomplex, genaamd "**Residentie Square Garden**" gelegen langsheen een nieuw aan te leggen wegnis nabij de Grote Baan en de Drie Koningenstraat op een perceel grond, bestaande uit de percelen met

voorbehouden perceelsidentificatienummers 320K P0000 en 320L P0000, met een gezamenlijke oppervlakte volgens meting in titel van 13 are 15 centiare, zijnde voormelde loten 1A en 1B.

Het geheel daarvan wordt hierna tevens het “**Onroerend Complex**” of het Project “**Residentie Square Garden**” genoemd.

3. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

RUIMTELIJKE ORDENING.

1. Omgevingsvergunning

De Comparanten verklaren dat de Deputatie van Vlaams-Brabant met betrekking tot voorschreven onroerende goederen op datum van **23 januari 2020** een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen heeft afgeleverd onder “projectnummer OMV: OMV-2018044279” voor “*het bouwen van twee appartementsgebouwen (bouwblokken A en B), gelegen Grote Baan, 1620 Drogenbos*”.

Het besluit van de Bestendige Deputatie luidt als volgt:

“Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Olivier Verhulst, advocaat, Mechelsesteenweg 27, 2018 Antwerpen namens nv Van Looy Bouwgroep, aanvrager tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen van Drogenbos van 7 oktober 2019;

2. De aanvraag ingediend door VAN LOOY BOUWGROEP, Rijmenamseweg 83A, 2820 Bonheiden inzake het bouwen van 2 appartementsgebouwen (bouwblokken A en B), gelegen Grote Baan, 1620 Drogenbos, kadastraal bekend: Drogenbos: afdeling, sectie B, 320h (capakey: 22001 B0320/00H000) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- autostaanplaats 7 en 8 in de ondergrondse bouwlaag worden geschrapt en tezamen met de circulatieruimte tussen deze plaatsen en de fietsenstalling ingericht als fietsenberging met minstens 56 fietsstalplaatsen, waaronder verschillende plaatse voor buitenmaatse fietsen;

- alle verhardingen, behalve terrassen, kleine toegangspadjes, dienen waterdoorlatend te worden voorzien;

- de hoogspanningscabine wordt geschrapt;

- de afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In afwachting van de aanleg van een wadi op kavel 4 dient een tijdelijke infiltratievoorziening op kavel 1 aangelegd te worden:

- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;

- het groendak op de ondergrondse bouwlaag dient een gronddekking van minstens 50 cm te hebben;

- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen

volgend op de uitvoering van de vergunde werken;

- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;

- de normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9 juni 2007 inzake breedband worden nageleefd;

- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd. (...)”.

De Comparanten verklaren dat zij gezamenlijk op basis van voormelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen en van eventueel later nog te bekomen (wijzigende) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen een vastgoedproject met betrekking tot de hiervoor beschreven percelen grond wensen te ontwikkelen, meer bepaald met het oog op de realisatie van het Project ‘Residentie Square Garden’.

2. Stedenbouwkundige inlichtingen

1. Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Drogenbos afgeleverde stedenbouwkundige uittreksel van 27 oktober 2020:

- voor voorschreven goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werd(en) afgeleverd:

- o *een vergunning verstrekt door de Deputatie van Vlaams-Brabant op 23 januari 2020 “voor het bouwen van de bouwblokken A en B”; en*

- o *een vergunning verstrekt door het gemeentebestuur van Drogenbos op 10 augustus 2020 voor het bouwen van een elektriciteitscabine;*

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goederen als volgt is: qua bestemming gelegen is in “**woongebieden**” en “**gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut**” volgens het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse; dat de goederen tevens gelegen zijn in het gewestelijk RUP afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden dd. 16/12/2011 en het gemeentelijk RUP Centrum dd. 05/09/2017;

- voorschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- er op voorschreven onroerende goederen geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat voorschreven onroerende goederen deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling de dato 28 maart 2019 zijnde een vergunning verstrekt door de Deputatie van Vlaams-Brabant. De verkavelingsakte verleden werd voor notaris Hendrik Schavemaker, te Drogenbos, met tussenkomst van notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, op 19 november 2020;

- voorschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een

voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

2. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de Comparanten op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna de "Codex" genoemd) dat de vergunningsplichtige werken opsomt en dat bepaalt dat geen dergelijke werken of handelingen mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

3. De Comparanten verklaren dat zij van de betrokken stedenbouwkundige inlichtingen een kopie hebben ontvangen voorafgaande dezer, en er kennis van hebben genomen.

4. Iedere Medeëigenaar is ertoe gehouden om alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening met betrekking tot voorschreven onroerende goederen na te leven.

BODEMDECREET.

1. De Comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hun aandacht heeft gevestigd op de bepalingen van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 (hierna het "Bodemdecreet") en het uitvoeringsbesluit de dato 14 december 2007 (hierna het "VLAREBO"). De instrumenterende notaris heeft hen gewezen op de draagwijdte inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de Grondeigenaar. In het bijzonder heeft de instrumenterende notaris hen gewezen op artikel 118 van het Bodemdecreet dat als volgt luidt:

"Afstand van het eigendomsrecht of van andere zakelijke rechten, vermeld in artikel 2, 18° ontslaat de houder van het zakelijk recht niet van de verplichting om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren die op hem rusten krachtens de bepalingen van dit decreet."

2. Het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 23 augustus 2019 en 9 december 2020, met betrekking tot voorschreven perceel grond vermeldt wat 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 gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. (...)”

3. De Grondeigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven onroerende goederen geen weet te hebben van enige bodemverontreiniging die schade kan veroorzaken aan latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere regelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaringen te goeder trouw door de Grondeigenaar afgelegd werden, zullen de toekomstige kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen, en zal de Grondeigenaar hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

5. Ondergetekende notaris bevestigt overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet dat, voor wat voormelde onroerende goederen betreft, de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd en dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van titel III van hetzelfde decreet, in de mate zoals hierboven vermeld, werden toegepast.

RECHT VAN VOORKOOP.

De Comparanten verklaren dat voorschreven onroerende goederen niet met enig wettelijk of reglementair recht van voorkoop, voorkeur dan wel terugkoop of wederinkoop bezwaard zijn, met uitzondering van het voorkooprecht van de Vlaamse Codex Wonen – bijzonder gebied, hetgeen tevens is gebleken uit een raadpleging van het e-voorkooploket door ondergetekende notaris-minuuthouder op 9 december 2020, en er evenmin enig dergelijk recht noch enige zakelijke of persoonlijke (gebruiks- of genots)rechten met betrekking tot (enige van) voorschreven onroerende goederen aan enige derde(n) werden toegekend.

Wat betreft het voorkooprecht van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt door ondergetekende notaris verwezen naar de uitzonderingsbepalingen, waarbij als algemeen principe werd aangenomen en vooropgesteld dat voormeld voorkooprecht niet wordt uitgeoefend ingeval van verkopen van woongelegenheden en/of parkeerplaatsen die deel uitmaken van en onderworpen zijn aan een regime van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid (zoals beheerst door de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek). Gelet op het voorgaande, zullen de navolgende verkopen van privatieve delen in het hierna beschreven onroerend complex derhalve niet onderworpen zijn aan het voorkooprecht van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

OVERSTROMINGSRISICO.

1. Ondergetekende notaris verklaart overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen dat voorschreven onroerende goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming; ze zijn evenmin gelegen in een recent overstroomd gebied (ROG).

2. Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018,

verklaart ondergetekende notaris dat voorschreven onroerende goederen:

- **deels** gelegen zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- **niet** gelegen zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakende oeverzone.

ONROEREND ERFGOEDECREET.

Comparanten verklaren dat voorschreven onroerende goederen niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, en zij verklaren tevens geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht of als landschap betreffende voorschreven onroerende goederen.

Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

LEEGSTAND.

De Grondeigenaar verklaart:

a) dat voorschreven onroerende goederen niet zijn opgenomen op een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 10 mei 1995)

b) dat onderhavige onroerende goederen niet zijn opgenomen op een inventaris van leegstaande gebouwen of woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of verwaarloosde gebouwen of woningen (overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 2 april 1996 op de bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen).

STOOKOLIETANK.

De Comparanten verklaren dat er zich in/op voorschreven onroerende goederen geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank bevindt.

BOSDECREET.

De Comparanten verklaren dat de bepalingen van het Bosdecreet niet van toepassing zijn op voorschreven onroerende goederen.

In de op 28 maart 2019 door de Deputatie van Vlaams-Brabant verstrekte

verkavelingsvergunning staat ondermeer het volgende vermeld :

“De aanvraag ingediend door Van Looy Bouwgroep, Rijmenamseweg 83A, 2820 Bonheiden inzake het verkavelen van gronden, gelegen Grote Baan, 1620 Drogenbos, kadastraal bekend: sectie B, 320h (capakey: 22001B0320/00H000) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de voorwaarden gesteld in het advies van het agentschap Natuur en Bos van 25 juni 2018:

- de vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 18-208830;

- de te ontbossen oppervlakte bedraagt 2053 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;

- de ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.”

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

De Bouwheer erkent dat de instrumenterende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 1 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 26 januari 2005).

De Bouwheer is er aldus van op de hoogte dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar – na 1 mei 2001 – één of meer van de volgende werken werden opgestart, hetzij door één, hetzij door meer aannemers: graafwerken; grondwerken; funderings- en verstevigingswerken; waterbouwkundige werken; wegenwerken; plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, leidingen, elektriciteitskabels, en tussenkomsten op deze leidingen voorafgegaan door andere van de hier opgesomde werken); bouwwerken; montage- en demontagewerken (inzonderheid van geprefabriceerde elementen, liggers en kolommen); inrichtings- of uitrustingswerken; verbouwwerken; vernieuwbouw; herstellingswerken; ontmantelingswerken; sloopwerken; instandhoudingswerken; onderhouds-, schilder- en reinigingswerken; saneringswerken; afwerkings-werkzaamheden (behorende bij één of meer van de hier opgesomde).

De Bouwheer verklaart er zich toe te verbinden het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieve delen aan de (toekomstige eerste) kopers te overhandigen binnen de zes (6) maanden na de voorlopige oplevering van de desbetreffende door hen gekochte privatieve kavels. Het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen zal door de kopers kosteloos geraadpleegd kunnen worden op het kantoor van de syndicus en op de zetel van de vereniging.

ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

De Bouwheer erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Met het oog op de overdracht van wooneenheden binnen het hierna beschreven onroerend complex verklaart de Bouwheer dat de daarin aanwezige elektrische installaties vóór de ingebruikname het voorwerp zullen uitmaken van een volledig controleonderzoek.

Teneinde de verplichtingen van het AREI na te leven, zal de Bouwheer aan de kopers van de wooneenheden uiterlijk zes (6) maanden na de voorlopige oplevering van de door hen gekochte privatieve kavels een origineel exemplaar van het keuringsattest overhandigen.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht erop dat de elektrische installaties overeenkomstig het AREI binnen de vijftwintig (25) jaar na voormeld controleonderzoek terug gekeurd dienen te worden door een erkend controleorgaan.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De Bouwheer erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

De Bouwheer verbindt zich ertoe om de bepalingen van voormeld Besluit na te leven, om derhalve een EPB-startverklaring en een EPB-aangifte in te dienen bij het Vlaams Energieagentschap, en om de kopers van privatieve kavels (wooneenheden) binnen voorschreven onroerend complex een energieprestatiecertificaat (EPC) te bezorgen, en dit uiterlijk zes (6) maanden na de voorlopige oplevering van de door hen gekochte privatieve kavels.

4. ERFDIENSTAARHEDEN

4.1. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

De Comparanten verklaren dat zij zelf geen erfdienstbaarheden op voorschreven onroerende goederen hebben gevestigd, behoudens deze welke hierna krachtens deze akte worden gevestigd, en dat er bij hun weten ook geen erfdienstbaarheden vermeld worden in enige vroegere eigendomstitels, met uitzondering van de bijzondere lasten en voorwaarden opgenomen in de akte verleden voor notaris Hendrik Schavemaker, te Drogenbos, met tussenkomst van notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, op 7 december 2020, ter overschrijving aangeboden op het bevoegde kantoor der Rechtszekerheid, als volgt:

“ ... 5. Bijzondere voorwaarden, erfdienstbaarheden en gemeenheden

a) Gemeenheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele gemeenschap van muren, afsluitingen en hagen, en met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het zouden kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de lijdende te verzetten en de heersende in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de eventuele gemene muren, afsluitingen en hagen die de begrenzing vormen van het goed.

Voor zover en in de mate ze op heden nog van toepassing zijn, wordt de koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper voor wat betreft alle rechten en plichten van de verkoper die voortvloeien uit diens eigendomstitels, zijnde de hierboven onder de hoofding "Oorsprong van eigendom" vermelde akte, waarvan de koper erkent vóór heden kopie te hebben ontvangen. Deze akte maakt evenwel geen melding van het bestaan van enige bijzondere voorwaarde of erfdienstbaarheid.

De verkoper verklaart zelf geen enkele bijzondere voorwaarde of contractuele erfdienstbaarheid betreffende het goed te hebben bedongen of toegestaan, noch kennis te hebben van enige bijzondere voorwaarde of contractuele erfdienstbaarheid bedongen of toegestaan voordat hij eigenaar werd van het goed.

b) Vestiging van een erfdienstbaarheid van ondergrondse inneming ten laste van Loten 4A2 en 4A3 en ten voordele van de Ondergrondse Parking

De partijen vestigen krachtens deze akte een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van ondergrondse inneming ten voordele van de op te richten Ondergrondse Parking op de hierbij verkochte Loten 1A en 1B (heersend erf) en ten laste van de Loten 4A2 en 4A3 (lijdend erf), eigendom van de verkoper, zoals deze loten nader omschreven staan in de hierboven vermelde verkavelingsakte, en welke loten niet begrepen zijn in de hierbij geakteerde verkoop.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd met het oog op de realisatie, door de promotor, zijnde de naamloze vennootschap "VAN LOOY BOUWGROEP" (ondernemingsnummer 0477.176.652), met zetel te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 83A, van een ondergrondse parkeergarage, gespreid over één ondergronds niveau (bouwlaag) deels in het volume van deze ondergrondse inneming.

Deze erfdienstbaarheid zal lopen zoals aangeduid in lichtroze kleur (zijnde de Loten 4A2 en 4A3) op het opmetingsplan dat op 24 maart 2020 werd opgemaakt door landmeter-expert Bruno Mertens, handelend voor rekening van de besloten vennootschap "@TOPO", met zetel te 2800 Mechelen, Frederik de Merodestraat 111, welk plan gehecht is gebleven aan de hierboven vermelde verkavelingsakte.

Deze erfdienstbaarheid zal betrekking hebben op het ganse ondergrondse volume vanaf het niveau van het maaiveld tot op een diepte van de onderkant van de funderingsplaat van de liftputten van de liften in het onroerend complex die gelegen zijn onder de funderingsplaat van voormelde ondergrondse parking onder het niveau van het maaiveld.

De verkoper geeft bovendien de uitdrukkelijke toelating aan de Promotor om, met het oog op de aanleg en constructie van de ondergronds parking in het hierboven aangegeven ondergrondse volume overeenkomstig de afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, alsook de vergunde architecturale plannen, tijdens de ganse duurtijd van de daartoe vereiste bouwwerken: i.toegang te hebben tot voornoemde Loten 4A2 en 4A3, via welke weg of op welke wijze dan ook te betreden, alsook om tot deze Loten toegang te verstrekken aan alle door hem

aangestelde aannemers, architecten, ingenieurs of enige andere bij het bouwproces betrokken derden, alsook al hun respectieve aangestelden of vertegenwoordigers en hen deze Loten 4A2 en 4A3 te laten betreden via welke weg of op welke wijze dan ook; en

ii. de (boven)oppervlakte alsook de ganse ondergrond van voormelde Loten 4A2 en 4A3 te gebruiken of door alle voornoemde derden te laten gebruiken, onder meer voor het uitvoeren van alle mogelijke graaf- en bouwwerken, waarbij het ganse ondergrondse bouwvolume, inclusief de laag tussen het volume van de ondergrondse inneming en het maaiveld mag worden uitgegraven, en dit alles opdat voormelde ondergrondse parking effectief door de promotor gerealiseerd zal kunnen worden.

De verkoper vestigt krachtens onderhavige akte tevens ten voordele van voorvermelde Ondergrondse Parking (heersend erf) en ten laste van voormelde Loten 4A2 en 4A3 (lijdend erf):

i. een erfdienstbaarheid van inbalking en steun op basis waarvan onder en naast het volume van hogervermelde ondergrondse inneming de nodige funderingspalen, pijlers en bouwtechnische aanhorigheden mogen worden aangebracht of geplaatst teneinde de stevigheid en de stabiliteit van de aan te leggen ondergrondse parkeergarage te verzekeren;

ii. een erfdienstbaarheid van ondergrondse doorgang teneinde de ondergrondse parking aan te sluiten op en te verbinden met alle nodige nutsvoorzieningen, en dit op de, vanuit technisch oogpunt bekeken, meest gebruikelijke of meest aangewezen wijze; en

iii. een erfdienstbaarheid van uitgang voor verluchtungs- en/of ventilatiedoeleinden teneinde de (eventuele) nodige luchtschachten / verluchtungskanalen te laten uitmonden in de oppervlakte op maaiveldniveau van de Loten 4A1, 4A2 en 4A3 en teneinde de nodige verluchtungsopeningen en -mondingen op de bovengrond van Loten 4A1, 4A2 en 4A3 te plaatsen en af te werken.

c) Erfdienstbaarheid van doorgang ten laste van de Loten 4A1 en 4A2 in het kader van de toegang naar de nieuw op te richten appartementsgebouwen en de Ondergrondse Parking

De partijen vestigen krachtens deze akte een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de op te richten gebouwen op de hierbij verkochte Loten 1A en 1B (heersend erf) en ten laste van de Loten 4A1 en 4A2 (lijdend erf), eigendom van de verkoper, zoals deze loten nader omschreven staan in de hierboven vermelde verkavelingsakte, en welke loten niet begrepen zijn in de hierbij geakteerde verkoop.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd enerzijds met het oog op de toegang tot de op te richten ondergrondse parkeergarage (één enkele doorgang, met inbegrip van een trap voor voetgangers, vanaf de Drie Koningenstraat), en anderzijds met het oog op de toegang voor voetgangers tot de op te richten gebouwen op de hierbij verkochte Loten 1A en 1B (drie afzonderlijke doorgangen vanaf de Drie Koningenstraat).

Deze erfdienstbaarheid zal lopen zoals aangeduid in de gele kleur op het plan dat als bijlage aan deze akte wordt gehecht na "ne varietur" te zijn ondertekend door de partijen en de notaris.

d) Tussenkoms van VAN LOOY BOUWGROEP NV

Is hier tussengekomen, de naamloze vennootschap "VAN LOOY BOUWGROEP", met zetel te 2820 Bonheiden, Rijmenamseweg 83A, RPR Antwerpen (afdeling Mechelen), BTW BE 0477.176.652, opgericht onder de benaming "Poros Invest" bij akte verleden voor notaris Luc Weyts te Mechelen, op 18 maart 2002, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 april 2002, onder nummer 20020406-113, hier vertegenwoordigd door mevrouw LOEF-RIMAUX Anne, voornoemd, ingevolge de hierboven vermelde authentieke volmacht, waarvan een uitgifte aan deze akte gehecht is gebleven.

De tussenkommende partij verklaart hierbij, voor zoveel als nodig, uitdrukkelijk toe te stemmen in de vestiging van de hierboven gestipuleerde nieuwe erfdienstbaarheden. ...".

De Comparanten verklaren dat het goed naar hun weten ook niet bezwaard is met enige wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut (kabels en leidingen voor water elektriciteit, olieproducten, afval, ...), noch met enige privatieve erfdienstbaarheden in dit verband, behoudens de kabels en leidingen die het onroerend complex zelf (zullen) voorzien van water, elektriciteit en eventuele andere energiebronnen en de leidingen die zullen zorgen voor de afvoer van afvalwater, en dat er met betrekking tot voorschreven onroerende goederen naar hun weten ook geen bijzondere voorwaarden van toepassing zijn.

Krachtens onderhavige hoofdsplitsingsakte worden zowel algemene als (nieuwe) bijzondere erfdienstbaarheden gevestigd, met name deze die van rechtswege voortvloeien uit het feit dat het hierna beschreven onroerend complex wordt geplaatst onder het regime van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid alsook deze die hierna uitdrukkelijk op conventionele wijze worden gevestigd.

4.2. Wat de overige nieuwe erfdienstbaarheden betreft die krachtens deze Algemene Statuten gevestigd worden, wordt verwezen naar Titel IV, artikel 5.3, van deze Algemene Statuten.

TITEL II. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING – RECHT VAN OPSTAL
--

De naamloze vennootschap "VAN LOOY GRONDEN", grondeigenaar voornoemd, verklaart bij deze zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking waarover zij krachtens de artikelen 546, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek op voormeld onroerend goed beschikt en toelating tot bouwen te verlenen in het voordeel van de voornoemde opstalhouder, de naamloze vennootschap "VAN LOOY BOUWGROEP".

Laatstgenoemde naamloze vennootschap "VAN LOOY BOUWGROEP", verklaart zowel voormelde verzaking aan het recht van natrekking met opstalrecht, als de in haar voordeel gegeven toelating tot bouwen, te aanvaarden.

Dit opstalrecht wordt verleend met het oog op de oprichting door de opstalhouder, op eigen kosten, van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeerplaatsen, overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen dewelke door de Deputatie

van Vlaams-Brabant werd afgeleverd op datum van **23 januari 2020**, met inbegrip van de daartoe goedgekeurde plannen.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van voormelde vergunning evenals van de goedgekeurde bouwplannen .

Al de opgerichte constructies, aanplantingen en andere uitgevoerde werken, zullen de opstalhouder in volle eigendom toebehoren voor de gehele duur van het opstalrecht.

Comparanten verklaren dat tot op heden nog geen enkel bouwwerk werd uitgevoerd.

MODALITEITEN VAN HET OPSTALRECHT

Partijen verklaren de modaliteiten van dit recht van opstal als volgt te hebben vastgelegd.

Artikel 1: Algemeen

Deze afstand en verzaking aan het recht van natrekking op voormeld goed wordt gedaan met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de opstalhouder vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico. De grondeigenaar verklaart echter uitdrukkelijk zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze in opstal gegeven goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, behoudens deze hiervoor en hierna vermeld. De opstalgever verklaart en waarborgt tevens dat er zich geen rioleringen, leidingen, pijplijnen of buizen bevinden in de ondergrond.

Artikel 2: Duur.

Dit opstalrecht wordt toegestaan en aanvaard voor de duur van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf heden tot realisatie van de laatste overdracht. Het opstalrecht zal in ieder geval van rechtswege eindigen binnen de vijf jaar, behoudens vernieuwing, zoals hierna gemeld.

Artikel 3: Opstalvergoeding.

Als vergoeding tot het bekomen van het opstalrecht, is de opstalhouder aan de grondeigenaar-opstalgever geen éénmalige opstalvergoeding verschuldigd, daar de opstal verleend werd louter ter realisatie van de appartementen in mede-eigendom waarbij onderscheiden verkopers van grond en constructie optreden.

Artikel 4: Rechten en plichten van de opstalhouder

1° Het is de opstalhouder, als eigenaar van de gebouwen, toegestaan hypotheeken hierop te verlenen tot waarborg van door hem aangegane verbintenissen. Hetzelfde geldt voor vervreemdingen en verhuringen voor meer dan negen jaar.

2° Het is de opstalhouder toegestaan dit opstalrecht met bouwtoelating te vervreemden, over te dragen of in pand te geven aan een derde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. In geval van overdracht van het opstalrecht zal deze derde volledig in de rechten en plichten treden van de naamloze vennootschap VAN LOOY BOUWGROEP ingevolge de huidige overeenkomst.

3° Alle lasten, taksen en belastingen van welke aard ook, eigen aan de bouwwerken, vallen ten laste van de opstalhouder vanaf heden en dit voor de duur van het opstalrecht.

4° Eenmaal opgericht, zal de opstalhouder deze gebouwen in goede staat behouden. Van bij de aanvang der werken zal de opstalhouder de bouwwerken

laten verzekeren tegen brand, waterschade, elektrische schade en glasschade.

5° Alle betwistingen die nopens deze bouwwerken mochten ontstaan met naburige eigenaars, huurders van de grond, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten, moeten door de opstalhouder op zijn kosten en risico's worden beslecht, zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de grondeigenaar.

Artikel 5: Rechten en plichten van de grondeigenaar-opstalgever

1° De grondeigenaar verbindt er zich toe om, gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst, voormelde onroerende goederen niet te hypotheekeren, noch met zakelijke rechten, voorrechten of andere beletselen te bezwaren, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder, behalve deze opgenomen in onderhavige akte. De grondeigenaar verbindt er zich verder toe zich niet te verzetten tegen het in hypotheek geven van de gebouwen, reeds opgericht en/of nog op te richten, voor financiering(en) nodig voor de oprichting van de gebouwen en constructies. De grondeigenaar verbindt zich er daarnaast toe, indien nodig, de nodige documenten en akten te ondertekenen met het oog op de vestiging van voormelde hypotheek op de grond ten behoeve van de opstalhouder, doch waarbij de grondeigenaar enkel zal mede ondertekenen als mede-hypotheeksteller, doch geenszins als kredietneemster, noch als persoonlijke borg.

2° De grondeigenaar verbindt er zich toe om, gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst, voormelde onroerende goederen zelf niet te vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch ten kosteloze titel, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de opstalhouder.

3° De grondeigenaar-opstalgever verbindt er zich toe de bij deze in opstal gegeven grond niet te bezwaren met enige last of erfdienstbaarheid, voortdurend of niet-voortdurend, zichtbaar of onzichtbaar, tijdens de gehele duur van deze overeenkomst, behoudens een uitdrukkelijke en in authentieke akte gegeven toestemming van de opstalhouder.

4° De grondeigenaar-opstalgever verbindt zich er toe tijdens de duur van deze overeenkomst aan derden geen toelating te verlenen tot het aanleggen van rioleringen, leidingen, pijplijnen of buizen in de ondergrond van het bij deze in opstal gegeven goed, behoudens het voorafgaand, specifiek en schriftelijk akkoord van de opstalhouder. Indien het gaat om wettelijke erfdienstbaarheden waarvoor geen toestemming van de opstalgever vereist is, verbindt de grondeigenaar zich ertoe de opstalhouder hiervan onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen.

5° De grondeigenaar zal op geen enkele wijze aansprakelijk zijn, contractueel of buitencontractueel, ten aanzien van de kandidaat-kopers, met uitzondering van zijn verplichting tot het leveren van de grondaandelen. Dienaangaande verbindt de grondeigenaar zich ertoe de hierboven beschreven gronden, voorwerp van de verzaking van het recht van natrekking, te verkopen aan de kandidaat-kopers tegen de volledige met de opstalhouder overeengekomen prijs. Hiertoe zal de grondeigenaar bij iedere verkoop tussenkomen, hetzij zelf, hetzij bij vertegenwoordiging, in de aktes-verkoop, zonder dat hem bij deze aktes-verkoop zelf enige vergoeding zou verschuldigd zijn.

De grondeigenaar verbindt er zich eveneens toe telkens tussen te komen, hetzij zelf, hetzij bij vertegenwoordiging, bij de opmaak van of de wijzigingen aan de akte-statuten van de gebouwen, zonder dat hem hierbij enige vergoeding is verschuldigd.

De grondeigenaar verbindt er zich in het algemeen toe, voor zover dit nodig zou zijn, zijn volledige medewerking te verlenen aan het opmaken en tekenen van alle nodige documenten en stukken, teneinde de opstalhouder toe te laten om het project te realiseren.

Artikel 6: Verklaringen van de grondeigenaar- opstalgever

1° De grondeigenaar-opstalgever verklaart over de nodige bevoegdheden en bekwaamheden te beschikken om op het voorschreven onroerend goed een opstalrecht toe te kennen aan de opstalhouder en om onderhavige overeenkomst af te sluiten.

2° De opstalgever verklaart dat er, voor zover hij weet, met betrekking tot het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, geen enkel geschil bestaat.

3° De opstalgever verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, voor zover hij weet, noch volledig, noch gedeeltelijk, bezwaard is met een zakelijk of persoonlijk recht.

4° De opstalgever verklaart verder dat het onroerend goed, voorwerp van de akte, voor zover hij weet, niet beschermd is als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht, en niet het voorwerp uitmaakt of dreigt uit te maken van een dergelijke beschermingsprocedure. De opstalgever verklaart eveneens dat het onroerend goed, voorwerp van onderhavige akte, voor zover hij weet, niet het voorwerp uitmaakt of dreigt uit te maken van enige onteigeningsprocedure.

Artikel 7: Hernieuwing van de opstal

Een eventuele hernieuwing van de duur van het opstalrecht dient uiterlijk één maand vóór het verstrijken van voormelde duur overeengekomen te worden en bij notariële akte te worden vastgelegd, met aansluitende overschrijving in de registers van de bevoegde Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Artikel 8: Toepasselijke wetgeving

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen partijen naar de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal. Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig zouden worden bevonden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

TITEL III: AANHECHTING DOCUMENTEN
--

De Comparanten hebben ons, notaris, vervolgens de volgende documenten overhandigd, om te worden aangehecht aan deze akte:

1. **Bijlage 1:** Een kopie van de **omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen** afgeleverd door de Deputatie van Vlaams-

Brabant op datum van **23 januari 2020** onder “projectnummer OMV: OMV-2018044279”

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen zal, samen met haar bijlagen aan deze akte gehecht blijven, na “*ne varietur*” te zijn ondertekend door de Comparanten en door ondergetekende notaris, en zal mee worden overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

2. **Bijlage 2:** De hierna opgesomde **vergunde architecturale plannen**, opgemaakt door Studiebureau W.J.&M.C. Van Campenhout NV, met zetel te 1853 Grimbergen, Nieuwelaan 123.

Deze plannen zullen aan deze akte gehecht zullen blijven, na “*ne varietur*” te zijn ondertekend door de Comparanten en de notaris.

Deze plannen dienen *niet geregistreerd te worden en evenmin overgeschreven te worden op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.*

Lijst van de vergunde plannen

- Inplanting bestaande toestand
- Inplanting nieuwe toestand
- Funderings en rioleringsplan
- Plan parking NIV -1
- Blok A plan GV
- Blok A plan +1
- Blok A plan +2
- Blok A plan +3
- Blok A dakplan
- Blok B – Dakenplan
- Blok A voorgevel
- Blok A achtergevel
- Blok A zijgevel links
- Blok A zijgevel rechts
- Snede AA
- Snede CC
- Terreinsnede AA
- Terreinsnede CC

3. **Bijlage 3:** De **geprekadastroerde plannen**, die samen het zogenaamde ‘plan van afbakening’ vormen en werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Centrum Mutaties & Waarderingen, Dienst Plan Vlaams-Brabant onder refertenummer “**22001/10192**”, opgesteld door architect Bart Sueters.

Deze plannen zullen aan deze akte gehecht zullen blijven, na “*ne varietur*” te zijn ondertekend door de Comparanten en door de notaris.

Comparanten verklaren dat de geprekadastroerde plannen conform zijn aan de vergunde plannen.

Lijst van de geprekadastroerde plannen

- Residentie AB – Parking
- Residentie A NOVA – Gelijkvloers
- Residentie A NOVA – Verdieping +1
- Residentie A NOVA – Verdieping +2
- Residentie A NOVA – Verdieping +3
- Residentie B AVA – Gelijkvloers
- Residentie B AVA – Verdieping +1
- Residentie B AVA – Verdieping +2
- Residentie B AVA – Verdieping +3

Comparanten verklaren dat voormelde plannen van afbakening sindsdien niet meer gewijzigd werden.

De kavels, aangeduid op voormelde plannen van afbakening, zullen nieuw te creëren kadastrale entiteiten uitmaken, zoals nader omschreven in de ondersplitsingsakten.

Voormelde plannen van afbakening worden niet ter registratie of ter overschrijving aangeboden. Comparanten vragen dienaangaande toepassing van artikel 26, 3^{de} lid, 2° van het Wetboek Registratierechten.

4. **Bijlage 4:** Het met redenen omkleed **verslag**, opgemaakt door Architect Bart Sueters, inzake (i) de bepaling van het **aandeel** van de respectieve Deelgebouwen, zoals hierna beschreven, **in de Algemeen gemeenschappelijke delen** van het Onroerend Complex en (ii) de bepaling van het **aandeel** van de respectieve Privatieve kavels, zoals tevens hierna beschreven, in, enerzijds, de **Algemeen gemeenschappelijke delen** van het Onroerend Complex en, anderzijds, de **Bijzonder gemeenschappelijke delen** van de Deelgebouwen waarin de respectieve Privatieve kavels gelegen zijn.

Alle voormelde documenten vormen, samen met deze akte, de statuten van de residentie: zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel: zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in functie van elkaar.

TITEL IV: STATUTEN

1. ALGEMEENHEDEN.

1.1. Lexicon

Om de eventuele interpretatiefouten aangaande de tekst van deze akte zoveel mogelijk te vermijden, hebben de Comparanten onderstaande definities vastgelegd voor de hierna volgende termen die in deze akte worden gebruikt:

► **Onroerend Complex:** verwijst naar het bouwproject van een groep gebouwen in de zin van artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek dat op hogerbeschreven projectsite gerealiseerd zal worden en dat zal bestaan uit de hiervoor vermelde Gebouwen, al dan niet georganiseerd in het kader van een Onderonverdeeldheid voorzien van een Deelvereniging.

Dit Onroerend Complex krijgt de naam "**RESIDENTIE SQUARE GARDEN**".

► **Algemene Statuten:** deze akte die de basisstatuten vormt van de Hoofdonverdeeldheid / het Onroerend Complex (omvattende de basisakte en het

reglement van medeëigendom van de Hoofdonverdeeldheid).

Deze term wordt gebruikt om het onderscheid te maken met de Particuliere Statuten.

In geval van tegenstrijdigheid of incoherentie hebben de bepalingen van de Algemene Statuten voorrang op die van de Particuliere Statuten.

► **Hoofdonverdeeldheid:** verwijst naar het juridisch statuut van het Onroerend Complex zelf, dat onder het regime van gedwongen medeëigendom is geplaatst, zoals bedoeld in artikel 577-3, §3 en volgende van het Burgerlijk wetboek.

Die termen worden gebruikt om het verschil te maken met de term Onderonverdeeldheid.

► **Algemeen gemeenschappelijke delen:** verwijst naar de delen die het geheel van het Onroerend Complex verbinden zoals beperkt opgenoemd in onderstaand document.

► **Hoofdvereniging:** de vereniging, die betrekking heeft op de Hoofdonverdeeldheid en die exclusief bevoegd is voor (het beheer van) de Algemeen gemeenschappelijke delen en alle aangelegenheden die tot het gemeenschappelijk beheer van de Hoofdonverdeeldheid behoren.

De Hoofdvereniging omvat iedere titularis van een eigendomsrecht of van enige ander zakelijk recht met betrekking tot enige Privatieve kavel in het Onroerend Complex.

Deze term wordt gebruikt om het verschil te maken met de Deelverenigingen.

► **Plenaire algemene vergadering of Plenaire vergadering:** verwijst naar de Vergadering van alle Medeëigenaars van het Onroerend Complex.

► **Algemene syndicus:** verwijst naar de syndicus van de Hoofdvereniging van Medeëigenaars van het Onroerend Complex.

Deze term wordt gebruikt om het verschil te maken met de term Particuliere syndicus.

► **Algemeen gemeenschappelijke kosten:** de Algemeen gemeenschappelijke kosten zijn de kosten gedragen door alle Medeëigenaars van het Onroerend Complex, tenzij anders bepaald.

► **Gebouw of Deelgebouw:** wijst op het geheel van de structurele elementen, infrastructuur en constructies waaruit de respectieve deelgebouwen binnen het Onroerende Complex, met name het gebouw 'BLOK A-RESIDENTIE NOVA', het gebouw 'BLOK B-RESIDENTIE AVA' en 'de ONDERGRONDSE PARKING' bestaan. Een deelgebouw bestaat (i) uit *Particulier gemeenschappelijke delen* en (ii) *Privatieve kavels*.

► **Particuliere Statuten:** de akten die de statuten van de respectieve Onderonverdeeldheden / Gebouwen bevatten (met name de basisakten en de reglementen van medeëigendom van de respectieve Onderonverdeeldheden), welke zullen worden vastgesteld voor de verschillende gebouwen (loten) van het Onroerend Complex, namelijk:

- **Particuliere Statuten** betreffende het Gebouw "BLOK A-RESIDENTIE

NOVA”.

- **Particuliere Statuten** betreffende het gebouw “BLOK B-RESIDENTIE AVA”.
- **Particuliere Statuten** betreffende de “ONDERGRONDSE PARKING”.

► **Onderonverdeeldheid:** verwijst naar het juridisch statuut van een Gebouw dat zelf onder het regime van gedwongen medeëigendom is geplaatst, georganiseerd in het kader van een Onderonverdeeldheid en voorzien van een Deelvereniging.

Deze term wordt gebruikt om het verschil te maken met de termen Hoofdonverdeeldheid.

► **Particulier gemeenschappelijke delen:** verwijst naar de gemeenschappelijke delen van een Gebouw dat zelf onder een regime van gedwongen medeëigendom is geplaatst, georganiseerd in het kader van een Onderonverdeeldheid voorzien van een Deelvereniging, die volledig of gedeeltelijk tot gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn voor iedereen die eigenaar is van een Privatieve kavel in de desbetreffende Gebouwen.

► **Deelvereniging(en):** de deelvereniging(en) bedoeld in artikel 577-3, §3 van het Burgerlijk wetboek, bevoegd voor de Particulier gemeenschappelijke delen en met rechtspersoonlijkheid.

Ten gevolge van deze akte kunnen onderstaande Deelverenigingen worden opgericht:

- de Deelvereniging van de Onderonverdeeldheid, genaamd “BLOK A-RESIDENTIE NOVA”, gelegen aan de Drie Koningenlaan, zijnde het hiervoor vermelde LOT 1A, welke iedere titularis omvat van een eigendomsrecht of een ander zakelijk recht met betrekking tot een tot dit Gebouw behorende Privatieve kavel, en die exclusief bevoegd blijft voor de Particulier gemeenschappelijke delen en elementen betreffende het gemeenschappelijke beheer van de Onderonverdeeldheid van dit Deelgebouw.

- de Deelvereniging van de Onderonverdeeldheid, genaamd “BLOK B-RESIDENTIE AVA”, gelegen nabij de Drie Koningenlaan, zijnde het hiervoor vermelde LOT 1B, welke iedere titularis omvat van een eigendomsrecht of een ander zakelijk recht met betrekking tot een tot dit Gebouw behorende Privatieve kavel, en die exclusief bevoegd blijft voor de Particulier gemeenschappelijke delen en elementen betreffende het gemeenschappelijke beheer van de Onderonverdeeldheid van dit Deelgebouw.

- de Deelvereniging van de Onderonverdeeldheid, genaamd “ONDERGRONDSE PARKING”, gelegen in de ondergrond, welke iedere titularis omvat van een eigendomsrecht of een ander zakelijk recht met betrekking tot een tot dit Gebouw behorende Privatieve kavel, en die exclusief bevoegd blijft voor de Particulier gemeenschappelijke delen en elementen betreffende het gemeenschappelijke beheer van de Onderonverdeeldheid van dit Deelgebouw.

Deze term wordt gebruikt om het onderscheid te maken met de Hoofdvereniging.

► **Particuliere algemene vergadering of Particuliere vergadering:** verwijst naar de Vergadering van de Deelvereniging van Medeëigenaars van een bepaald

Deelgebouw.

► **Particuliere syndicus:** verwijst naar de syndicus van elke Deelvereniging. Deze term wordt gebruikt om het verschil te maken met de term Algemene syndicus.

► **Particulier gemeenschappelijke kosten:** de Particulier gemeenschappelijke kosten zijn kosten gedragen door de Medeëigenaars die aandelen hebben in de Particulier gemeenschappelijke delen eigen aan een Gebouw, tenzij anders bepaald.

► **Privatieve kavel:** wijst, in een Gebouw dat zelf voorwerp van een Onderonverdeeldheid uitmaakt en een Deelvereniging heeft, op iedere kavel waaraan (i) een bepaald aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex en (ii) een bepaald aandeel in de Particulier gemeenschappelijke delen van het desbetreffende Gebouw is gekoppeld.

► **Privatieve delen:** verwijst naar het geheel van elementen die een Privatieve kavel vormen.

► **Medeëigenaar of Eigenaar:** wijst op de titularis van een eigendomsrecht of een ander zakelijk recht met betrekking tot een Privatieve kavel.

In de Particuliere Statuten wijzen die twee termen op de titularis van een eigendomsrecht of een ander zakelijk recht met betrekking tot een Privatieve kavel die deel uitmaakt van de betreffende Onderonverdeeldheid.

► **Gebruiker:** verwijst naar een titularis van een (persoonlijk of zakelijk) gebruiks- en/of genotsrecht met betrekking tot een Privatieve kavel.

► **Algemene esthetiek:** het geheel van gemeenschappelijke of privatieve kenmerken of elementen, die het uiterlijk en de stijl van het Onroerend Complex van buiten de Privatieve delen bekeken bepalen (dus niet enkel vanaf de openbare weg), zonder dat deze noodzakelijk identiek aan elk Gebouw zouden zijn, doch wel verenigbaar met elkaar.

1.2. Voorafgaande verklaringen.

1. Na deze uiteenzetting te hebben gelezen en rekening houdende met het bovenstaande lexicon, verklaren de Comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, dat zij het Onroerend Complex op de hierboven beschreven percelen grond wensen op te richten, en dit overeenkomstig de hiervoor vermelde architecturale plannen.

2. Comparanten verklaren dat de verdeling en de zakenrechtelijke structuur van het Onroerend Complex zal worden geregeld door de Algemene Statuten (voor wat de Hoofdonverdeeldheid betreft) en door de respectieve Particuliere Statuten (voor wat de drie (3) Onderonverdeelheden betreft), zodat er een hiërarchie tussen de Hoofdonverdeeldheid (met Hoofdvereniging) en elk van de Onderonverdeelheden (met Deelverenigingen) ontstaat.

Zowel de Hoofdonverdeeldheid als elk van de drie (3) Onderonverdeelheden worden geplaatst onder het regime van de medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid, zoals beheerst door de wet van 8 juli 1924, gewijzigd bij de wet van 30 juni 1994, de wet van 2 juni 2010 en de wet van 18 juni 2018, vormende de artikelen 577-3 tot 577-14.

Zo zal de Hoofdvereniging instaan voor het geheel van het Onroerend Complex en de Deelverenigingen voor elk van de respectieve Gebouwen ('Onderonverdeeldheden'). Elk van deze Verenigingen kan, voor zover en van zodra de wettelijke voorwaarden vervuld zijn, over rechtspersoonlijkheid beschikken.

De Hoofdvereniging en haar organen zijn exclusief bevoegd voor alles wat de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex betreft en **alle kwesties van de Algemene esthetiek**.

3. De Comparanten hebben mij, notaris, vervolgens verzocht om, vanuit hun intentie om de Privatieve kavels binnen het Onroerende Complex te kunnen realiseren en om deze afzonderlijk te kunnen verkopen, bij deze authentieke akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van **de Algemene Statuten** (met name de statuten van de Hoofdonverdeeldheid), welke na overschrijving op het bevoegde kantoor rechtszekerheid rechtspersoonlijkheid zal verwerven van zodra minstens één Privatieve kavel (in één van de vier Onderonverdeeldheden) wordt overgedragen.

4. Deze Algemene Statuten bestaan enerzijds uit **de statuten** van de Hoofdonverdeeldheid, en anderzijds uit **het reglement van medeëigendom** van de Hoofdonverdeeldheid. Voor al hetgeen niet geregeld is in onderhavige Algemene Statuten, wordt door de Comparanten verwezen: a) algemeen, naar de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "de gedwongen medeëigendom in het algemeen", en "de gedwongen medeëigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder; en b) bijzonder ter zake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

Bijgevolg zullen de Privatieve kavels die zich in het Onroerend Complex bevinden vanuit juridisch oogpunt afzonderlijke goederen vormen, die het voorwerp kunnen zijn van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of eventueel tengevolge van een overlijden en van alle andere overeenkomsten. Elk van deze Privatieve kavels zal een gedeelte in privatieve en exclusieve eigendom omvatten, met als onlosmakelijk daarmee verbonden bijzaak ('accessorium') het desbetreffende aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex en in de Particulier gemeenschappelijke delen van het Gebouw waarvan de desbetreffende Privatieve kavel(s) deel uitmaakt (uitmaken). Elke vervreemding in der minne of langs gerechtelijke weg en elke vestiging van zakelijke rechten die een Privatieve kavel bezwaren, zal niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengen, maar ook van het aandeel in de Algemeen en Particulier gemeenschappelijke delen dat onlosmakelijk met de desbetreffende Privatieve kavel verbonden is.

1.3. Bindende kracht en tegenstelbaarheid van de Algemene Statuten.

Deze Algemene Statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Hoofdvereniging van Medeëigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De verkrijgers van Privatieve kavels in het Onroerend Complex zullen zowel voor henzelf als voor de cessionarissen, rechthebbenden of rechtverkrijgenden van alle latere eigendomstitels, ertoe gehouden zijn zich te richten naar de basisakte en het reglement van medeëigendom van de Hoofdonverdeeldheid, vervat in onderhavige Algemene Statuten, alsmede naar het eventuele reglement van orde en naar de beslissingen van de Plenaire algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

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

De bepalingen van deze Algemene Statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht met betrekking tot één of meerdere van de Gebouwen.

2. BASISAKTE HOOFDONVERDEELDHEID – VERDELING VAN HET ONROEREND COMPLEX.

2.1. Algemene beschrijving van het Onroerend Complex

Op de hierboven beschreven percelen grond zal een Onroerend Complex worden opgericht, met de naam de “**RESIDENTIE SQUARE GARDEN**”, bestaande uit:

- één ondergrondse parking op één ondergronds niveau, genaamd “ONDERGRONDSE PARKING”. Deze ondergrondse parking is bereikbaar/toegankelijk via:

(i) de in- en uitrit van de ondergrondse parking bevindt zich langs de Driekoningenstraat (deze in- en uitrit loopt via het openbaar domein naast “BLOK A-RESIDENTIE NOVA”);

(iii) Verschillende liften van de Deelgebouwen BLOK A en BLOK B, welke (samen met de liftschachten, de lifthallen op het ondergrondse niveau, inclusief de toegangsdeuren daarvan, alsook alle technische uitrustingen en alle aanhorigheden van deze liften die zich op het ondergrondse niveau en/of onder de vloerplaat van de ondergrondse parking bevinden) deel uitmaken van dit Gebouw en Particulier gemeenschappelijke delen van dit Gebouw uitmaken. Deze liften kunnen/mogen enkel gebruikt worden door de Medeëigenaars, Gebruikers of bezoekers van dit Gebouw mits het gebruik van een geïndividualiseerd toegangssysteem en dus niet door een eigenaars of gebruikers van een parking in de “Ondergrondse Parking” die niet tevens eigenaar of gebruiker zijn van een Privatieve kavel in de Residentie “Square Garden”.

(iv) Een toegangstrap tot de “ONDERGRONDSE PARKING” gelegen naast de in- en uitrit van de “ONDERGRONDSE PARKING”. Alle kosten verbonden aan deze trap zullen gedragen worden door de Medeëigenaars van de “ONDERGRONDSE PARKING”, volgens het aantal quotiteiten verbonden aan hun respectieve

Privatieve kavels in verhouding tot het totaal aantal quotiteiten van alle Privatieve kavels in de voormelde "ONDERGRONDSE PARKING".

- TWEE (2) Gebouwen (zijnde BLOK A en BLOK B) met residentiële functie.

2.2. Verdeling.

Op de projectsite zullen worden gebouwd:

A. ONDERGRONDS

Op het ondergronds niveau -1: De "ONDERGRONDSE PARKING", omvattende (onder meer) dertig (30) bergingen en dertig (30) autostaanplaatsen, zoals meer gedetailleerd beschreven in de afzonderlijke Particuliere Statuten die voor dit Deelgebouw zullen worden opgemaakt.

De Particulier gemeenschappelijke delen van deze parking zijn kadastraal bekend onder *voorbehouden perceelsidentificatienummer B 320 V P0001*.

Volgende constructieve gedeelten of elementen in voormeld ondergronds niveau behoren evenwel niet tot "DE ONDERGRONDSE PARKING" doch vormen onverdeeld Particulier gemeenschappelijke delen van de verschillende deelverenigingen:

- (i) de regenwaterputten, inclusief alle technische voorzieningen, uitrustingen en aanhorigheden van de regenwater- en pompput;
- (ii) de septische putten, inclusief alle technische voorzieningen, uitrustingen en aanhorigheden van de septische putten;
- (iii) de pompputten, inclusief alle technische voorzieningen, uitrustingen en aanhorigheden van de septische putten

Volgende constructieve gedeelten of elementen in voormeld ondergronds niveau behoren evenmin tot "DE ONDERGRONDSE PARKING" doch vormen Particulier gemeenschappelijke delen van de verschillende Deelgebouwen BLOK A en BLOK B zoals hierna omschreven:

- (i) de verschillende liftschachten (met liften) en de trapkernen inclusief traphal in (doorheen) de verschillende Deelgebouwen die ondergronds doorlopen tot in "DE ONDERGRONDSE PARKING", inclusief alle technische uitrustingen en alle aanhorigheden van deze liften die zich op het ondergrondse niveau en/of onder de vloerplaat van de ondergrondse parking bevinden, alsook de toegangssassen tot deze liften (de lifthallen) op het ondergrondse niveau;
- (ii) de verschillende tellerlokalen van de Deelgebouwen, inclusief de(eventuele) toegangssassen tot deze lokalen, in "DE ONDERGRONDSE PARKING".

B. BOVENGRONDS

TWEE (2) gebouwen met de volgende namen:

- "BLOK A-RESIDENTIE NOVA", gespreid over een gelijkvloerse verdieping en drie (3) bovenliggende verdiepingen, omvattende de Particulier gemeenschappelijke delen en de Privatieve kavels zoals beschreven in de Particuliere Statuten die voor dit Deelgebouw verleden zullen worden. De Particulier gemeenschappelijke delen van dit Gebouw zijn kadastraal bekend onder *voorbehouden perceelsidentificatienummer B 320 V P0003*.

Behoort tevens tot BLOK A-RESIDENTIE NOVA: (i) het gedeelte van de liftschachten (met liften) en de trapkernen inclusief traphallen in (doorheen) dit Gebouw die ondergronds doorlopen tot in de "Ondergrondse Parking", inclusief alle technische installaties, voorzieningen, installaties en bijhorigheden die betrekking hebben op de werking, het gebruik of de bediening van de liften in "BLOK A-RESIDENTIE NOVA" en die zich in de "Ondergrondse Parking" en onder de vloerplaat van de ondergrondse parking bevinden, alsook de toegangssassen naar deze liften op het ondergrondse niveau, en (ii) de tellerlokalen, welke zich in "de Ondergrondse Parking" bevinden, inclusief de toegangssas tot deze lokalen en de technische voorzieningen, uitrustingen en aanhorigheden in deze lokalen (zoals hierboven bepaald).

- "**BLOK B-RESIDENTIE AVA**", gespreid over een gelijkvloerse verdieping en drie (3) bovenliggende verdiepingen, omvattende de Particulier gemeenschappelijke delen en de Privatieve kavels zoals beschreven in de Particuliere Statuten die voor dit Deelgebouw verleden zullen worden. De Particulier gemeenschappelijke delen van dit Gebouw zijn kadastraal bekend onder *voorbehouden perceelsidentificatienummer B 320 V P0002*.

Behoort tevens tot BLOK B-RESIDENTIE AVA (i) het gedeelte van de liftschachten (met lift) en de trapkernen inclusief traphallen in (doorheen) dit Gebouw die ondergronds doorlopen tot in de "Ondergrondse Parking", inclusief alle technische installaties, voorzieningen, installaties en bijhorigheden die betrekking hebben op de werking, het gebruik of de bediening van de liften in BLOK B-RESIDENTIE AVA en die zich in de "Ondergrondse Parking" en onder de vloerplaat van de ondergrondse parking bevinden, alsook de toegangssassen naar deze liften op het ondergrondse niveau, en (ii) de tellerlokalen, welke zich in het Gebouw "Ondergrondse Parking" bevinden, inclusief de toegangssas tot deze lokalen en de technische voorzieningen, uitrustingen en aanhorigheden in deze lokalen (zoals hierboven bepaald).

Het Onroerend Complex is samengesteld uit het geheel van de structurele onderdelen, infrastructuur en constructies waaruit het is opgebouwd. Een Gebouw bestaat (i) uit Particulier gemeenschappelijke delen en (ii) Privatieve kavels.

Ieder Gebouw kan een afzonderlijke Onderonverdeeldheid vormen met een Deelvereniging volgens artikel 577-3, §3 van het Burgerlijk wetboek. Zoals hiervoor bepaald, zal het juridische statuut van elk Gebouw worden beschreven in de Particuliere Statuten.

Het juridisch statuut van het Onroerend Complex wordt geregeld door onderhavige Algemene Statuten. De Algemeen gemeenschappelijke delen worden hierna beperkt opgenoemd, beschreven en gedefinieerd.

2.3. Verdeling van de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Aan ieder Gebouw (iedere Onderonverdeeldheid) zal een globaal aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex verbonden zijn. Aan iedere Privatieve kavel zal een aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke

delen en een aandeel in de Particulier gemeenschappelijke delen verbonden zijn. De Algemeen gemeenschappelijke delen zullen worden onderverdeeld in **tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten)**.

Krachtens artikel 577-4, §1, tweede alinea, van het Burgerlijk Wetboek, werd een met redenen omkleed verslag opgesteld dat (i) de aandelen van de respectieve Gebouwen in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex en (ii) de aandelen van de respectieve Privatieve kavels in de verschillende Gebouwen in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex en in de Particulier gemeenschappelijke delen van het Gebouw waarin de desbetreffende Privatieve kavels gelegen zijn, bepaalt.

Voormeld verslag, opgesteld door Architect Bart Sueters, voornoemd, wordt aan onderhavige akte aangehecht en zal hieraan aangehecht blijven.

Overeenkomst de bevindingen van voormeld verslag worden de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen als volgt verdeeld tussen de verschillende Gebouwen waaruit het project **“RESIDENTIE SQUARE GARDEN”** bestaat. Telkens wordt daarna het aandeel in de voormelde Algemeen gemeenschappelijke delen opgenomen.

► het Gebouw **“BLOK A-RESIDENTIE NOVA”**: 4.500/10.000sten in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

► het Gebouw **“BLOK B-RESIDENTIE AVA”**: 4.500/10.000sten in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

► het Gebouw **“ONDERGRONDSE PARKING”**: 1.000/10.000sten in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

De verdeling van de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen (en in de Particulier gemeenschappelijke delen) werd voor ieder Gebouw (en iedere Privatieve kavel) vastgelegd in functie van en rekening houdend met de respectieve waarde van ieder Gebouw/iedere Privatieve kavel, welke in overeenstemming met de wettelijk voorziene criteria werd bepaald, met name op basis van de netto-oppervlakte, de bestemming en de ligging ervan.

Eventuele wijzigingen in de toekomst, met name wegens aanpassingen of verbouwingen in één of meerdere van de Gebouwen van het Onroerend Complex of ingevolge enige andere omstandigheden, onder voorbehoud van de fusie of verdeling van een Privatieve kavel, kunnen enkel aanleiding geven tot een aanpassing van voormelde verdeling van de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen, zoals vastgelegd in het bijgevoegd met redenen omklede verslag, mits een beslissing van de Plenaire algemene vergadering genomen met unanimité van stemmen van alle Medeëigenaars (die lid zijn van de Hoofdvereniging van Medeëigenaars van het Onroerend Complex).

Echter:

- beschikt iedere Medeëigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen om de voormelde verdeling van de aandelen recht te zetten, als de verdeling onjuist werd berekend of onjuist is geworden door aanpassingen aan het Onroerend Complex.

- wanneer de Plenaire vergadering bij de wettelijk vereiste meerderheid beslist over de uitvoering van werken, verwervingen of daden van beschikking, kan de Plenaire vergadering, met dezelfde meerderheid, een besluit nemen over de wijziging van voormelde verdeling van de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen indien een dergelijke wijziging nodig is. Die noodzaak zal worden ingeschat en bepaald in een met redenen omkleed verslag, opgesteld door een notaris, een landmeter-deskundige, een architect of een vastgoedmakelaar, die bij meerderheid van stemmen werd aangeduid door de Plenaire vergadering. Dat verslag zal aan de wijzigingsakte(s) worden aangehecht. Voor de goede orde wordt de verdeling van de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen nogmaals weergegeven in onderstaande tabel:

GEBOUW	Aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen (10.000sten)
BLOK A-RESIDENTIE NOVA	4.500/10.000sten
BLOK B-RESIDENTIE AVA	4.500/10.000sten
ONDERGRONDSE PARKING	1.000/10.000sten
TOTAAL	10.000/10.000sten

Het aantal aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen, verbonden aan de respectieve Deelgebouwen, wordt als volgt toebedeeld aan de Privatieve kavels die in de Deelgebouwen gecreëerd zullen worden op basis van de ondersplitsingsakten die na het verlijden van deze hoofdsplitsingsakte verleden zullen worden:

A. Ondergrondse Parking

(i) *Parkeerplaatsen*

- Parking P1 26/10.000sten
- Parking P2 26/10.000sten
- Parking P3 26/10.000sten
- Parking P4 26/10.000sten
- Parking P5 26/10.000sten
- Parking P6 26/10.000sten
- Parking P7 26/10.000sten
- Parking P8 26/10.000sten
- Parking P9 26/10.000sten
- Parking P10 26/10.000sten
- Parking P11 26/10.000sten
- Parking P12 26/10.000sten
- Parking P13 26/10.000sten
- Parking P14 26/10.000sten
- Parking P15 26/10.000sten
- Parking P16 26/10.000sten

○ Parking P17	26/10.000sten
○ Parking P18	26/10.000sten
○ Parking P19	26/10.000sten
○ Parking P20	26/10.000sten
○ Parking P21	26/10.000sten
○ Parking P22	26/10.000sten
○ Parking P23	26/10.000sten
○ Parking P24	26/10.000sten
○ Parking P25	26/10.000sten
○ Parking P26	26/10.000sten
○ Parking P27	26/10.000sten
○ Parking P28	26/10.000sten
○ Parking P29	26/10.000sten
○ Parking P30	26/10.000sten

(ii) Bergingen

○ Berging 1	5/10.000sten
○ Berging 2	5/10.000sten
○ Berging 3	5/10.000sten
○ Berging 4	5/10.000sten
○ Berging 5	7/10.000sten
○ Berging 6	7/10.000sten
○ Berging 7	7/10.000sten
○ Berging 8	8/10.000sten
○ Berging 9	8/10.000sten
○ Berging 10	9/10.000sten
○ Berging 11	9/10.000sten
○ Berging 12	8/10.000sten
○ Berging 13	8/10.000sten
○ Berging 14	14/10.000sten
○ Berging 15	6/10.000sten
○ Berging 16	11/10.000sten
○ Berging 17	10/10.000sten
○ Berging18	7/10.000sten
○ Berging 19	6/10.000sten
○ Berging 20	6/10.000sten
○ Berging 21	6/10.000sten
○ Berging 22	6/10.000sten
○ Berging 23	6/10.000sten
○ Berging 24	7/10.000sten
○ Berging 25	7/10.000sten
○ Berging 26	7/10.000sten
○ Berging 27	7/10.000sten
○ Berging 28	7/10.000sten

- Berging 29 7/10.000sten
- Berging 30 9/10.000sten

B. BLOK A – RESIDENTIE NOVA

- Appartement A APP.01 284/10.000sten
- Appartement A APP.02 292/10.000sten
- Appartement A APP.03 290/10.000sten
- Appartement A APP.04 284/10.000sten
- Appartement A APP.1.1 300/10.000sten
- Appartement A APP.1.2 303/10.000sten
- Appartement A APP.1.3 303/10.000sten
- Appartement A APP.1.4 300/10.000sten
- Appartement A APP.2.1 300/10.000sten
- Appartement A APP.2.2 303/10.000sten
- Appartement A APP.2.3 303/10.000sten
- Appartement A APP.2.4 300/10.000sten
- Appartement A APP.3.1 469/10.000sten
- Appartement A APP.3.2 469/10.000sten

C. BLOK B – RESIDENTIE AVA

- Appartement B APP.01 284/10.000sten
- Appartement B APP.02 292/10.000sten
- Appartement B APP.03 290/10.000sten
- Appartement B APP.04 284/10.000sten
- Appartement B APP.1.1 300/10.000sten
- Appartement B APP.1.2 303/10.000sten
- Appartement B APP.1.3 303/10.000sten
- Appartement B APP.1.4 300/10.000sten
- Appartement B APP.2.1 300/10.000sten
- Appartement B APP.2.2 303/10.000sten
- Appartement B APP.2.3 303/10.000sten
- Appartement B APP.2.4 300/10.000sten
- Appartement B APP.3.1 469/10.000sten
- Appartement B APP.3.2 469/10.000sten
- TOTAAL: 10.000/10.000sten**

2.4. Beschrijving van de Algemeen gemeenschappelijke delen.

2.4.1. Algemene opmerkingen.

De Algemeen gemeenschappelijke delen zijn die delen van het Onroerend Complex die bestemd of dienstig zijn voor alle Medeëigenaars en onverdeeld toebehoren aan alle Medeëigenaars van het Onroerend Complex, ieder voor een fractie.

Om het verschil te maken met deze definitie zijn de Particulier gemeenschappelijke delen de gemeenschappelijke delen die gemeenschappelijk

zijn voor alle of een deel van de Privatieve kavels die een Gebouw vormen, en die exclusief worden gebruikt door de, of nader bepaalde, Medeëigenaars van één van de Deelverenigingen.

Behoudens de uitzonderingen in de wet kunnen de Algemeen gemeenschappelijke delen verbonden aan een Gebouw / een Privatieve kavel enkel worden vervreemd, belast met een zakelijk recht of in beslag worden genomen in combinatie met het Gebouw / de Privatieve kavel waaraan ze zijn toegevoegd (waarmee ze onlosmakelijk verbonden zijn).

Iedere vervreemding van een Gebouw of een Privatieve kavels heeft rechtens de vervreemding van het onverdeelde aandeel in de Algemeen (en Particulier) gemeenschappelijke delen met zich mee, dat er onverbrekkelijk aan is toegewezen. De hypotheek of het zakelijk recht dat is ontstaan of gevestigd met betrekking tot een Gebouw of een Privatieve kavel bezwaart van rechtswege het aandeel ervan in de Algemeen (en Particulier) gemeenschappelijke delen.

De Algemeen gemeenschappelijke delen bestaan uit elementen van het Onroerend Complex die hierna worden opgesomd en wegens hun statuut van medeëigendom niet het voorwerp kunnen uitmaken van exclusieve eigendom, daar ze zijn bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik, structureel of functioneel, van de verschillende Gebouwen en Privatieve kavels die samen het Onroerend Complex vormen.

In geval van twijfel zal de kwestie soeverein worden behandeld door de Plenaire algemene vergadering. In dat geval zal de notie van algemeen nut voor het geheel van de Hoofdonverdeeldheid als criterium dienen om te bepalen of een deel al dan niet Algemeen gemeenschappelijk is.

De Comparanten verklaren dat de beschrijving van het Onroerend Complex, de aanduiding van de Algemeen gemeenschappelijke delen, de Particulier gemeenschappelijke delen en de Privatieve delen in onderhavige Algemene Statuten en de latere Particuliere Statuten gedaan wordt aan de hand van de aan deze aangehechte plannen, die de basis van de uitvoering van de voorgenomen werken zullen vormen.

2.4.2. Opsomming van de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Het doel van dit artikel is te bepalen welke elementen van het Onroerend Complex moeten worden beschouwd als Algemeen gemeenschappelijke delen.

In het algemeen:

- de volledige bebouwde en niet-bebouwde grond (inclusief alle groenzones rondom het Onroerend Complex) en ondergrond.
- de funderingen waardoor, indien deze niet aanwezig zouden zijn, de dragende structuur voor het geheel van de site of het Onroerend Complex onmogelijk de vereiste stabiliteit zou kunnen verlenen.
- de vloerplaat alsook de plafondplaat (dekplaat) van de ondergrondse parking over hun gehele oppervlakte en de dragende structuur van de ondergrondse parking.
- de wandelpaden (wegenissen / doorgangen), inclusief bedekking / verharding,

infrastructuur, beplantingen en bijhorigheden, rondom het Onroerend Complex en tussen de Gebouwen.

- de buffer- en waterinfiltratievoorzieningen (wadi's) die zich rondom het Onroerend complex bevinden.
- de fietsenstalling en het vuilnislokaal zich bevindend in de 'ONDERGRONDSE PARKING'.
- de volgende gemeenschappelijke technische voorzieningen, faciliteiten en uitrustingen:

* het geheel van de technische elementen en voorzieningen die het rioleringsstelsel (afvoernet) vormen (inclusief de afvoerbuizen, leidingen, collectoren, putten, bekkens en de aansluiting op de openbare riolering), **exclusief** delen van die elementen en voorzieningen die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) één van de Gebouwen.

* het geheel van de technische elementen en voorzieningen die het wateraan- en afvoersysteem vormen (voor brand-, regen-, leiding- en (huishoudelijk) afvalwater), inclusief de regenwaterputten, infiltratie- en bufferbekkens, reservoirs, collectoren, pompen en bijhorende installaties, evenals de gemeenschappelijke waterzuiveringsinstallatie, **exclusief** de delen van die elementen en voorzieningen die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) één van de Gebouwen.

* het geheel van de voorzieningen en uitrustingen in de meeste brede zin, met inbegrip van de aansluiting(en) op het elektriciteitsnet (via de hoog- of middenspanningscabine), de voedingen en leidingen (met bekabeling) naar de hoofdverdeelkasten van elk van de respectieve Gebouwen en de transformatoren welke dienstig zijn voor het ganse Onroerend Complex, **exclusief** de delen van die voorzieningen en uitrustingen die eigen zouden zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) één van de Gebouwen.

* het geheel van de technische elementen en voorzieningen inzake wat en gas (leidingen, luchtkanalen, schachten) met betrekking tot de Algemeen gemeenschappelijke delen, **exclusief** de delen van die elementen en voorzieningen die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) één van de Gebouwen.

* het geheel van de technische elementen en voorzieningen inzake (buiten)luchttoevoer- en afvoersystemen (leidingen, luchtkanalen, schachten) met betrekking tot de Algemeen gemeenschappelijke delen, **exclusief** de delen van die elementen en voorzieningen die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) één van de Gebouwen.

* het geheel van de brandweervoorzieningen met betrekking tot het Onroerend Complex, **exclusief** deze die eigen zijn aan (of uitsluitend dienstig voor) een van de Gebouwen.

* in het algemeen alle zaken die onmisbaar dienstig zijn voor het Onroerend Complex als geheel beschouwd.

2.5. Algemene beschrijving van de Particulier gemeenschappelijke delen.

Gezien de juridische structuur van het Onroerend Complex, zoals hierboven gedefinieerd, is het aangewezen vast te leggen wat wordt begrepen onder de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex ten einde het verschil te maken met de Particulier gemeenschappelijke delen die eigen zijn aan een Gebouw, om goed te begrijpen welke de bevoegdheden zijn van respectievelijk:

- enerzijds de Hoofdvereniging en haar organen; en,

- anderzijds de Deelverenigingen en hun organen.

Alle andere samenstellende elementen van een Gebouw die niet tot een Privatieve kavel behoren, zullen Particulier gemeenschappelijke delen vormen die het voorwerp van een erfdienstbaarheid kunnen uitmaken, waarmee een Gebouw wordt bezwaard ten voordele van een ander Gebouw of het Onroerend Complex in zijn geheel.

Elementen van een Gebouw die niet exclusief kunnen toegewezen worden aan het desbetreffende Gebouw(en), zullen geacht worden deel uit te maken van Algemeen gemeenschappelijke delen.

Zijn Particulier gemeenschappelijke delen van de respectieve Deelgebouwen:

- bovengrondse gevels van de Gebouwen, alle bovengrondse muren, bovengrondse structurele elementen, bovengrondse buitenmuren, bovengrondse tussenmuren, bovengrondse scheidingsmuren, de daken van de respectieve Gebouwen.

- de volgende bestanddelen van de Gebouwen (onderstaande lijst is exemplatief en dus niet limitatief):

- * de vloerplaten van de gelijkvloerse verdieping, voor zover deze niet één geheel uitmaken met de dekplaat van de 'ONDERGRONDSE PARKING'

- * trappen met hun trappenhuis vanaf niveau -1 tot op de hoogste verdieping van de respectieve Gebouwen BLOK A en BLOK B;

- * liften met hun liftkokers vanaf het niveau -1 tot op de hoogste verdieping van de gebouwen BLOK A en BLOK B;

- * overlopen, trapportalen die een gang vormen;

- * het geheel van technische elementen, faciliteiten en voorzieningen die uitsluitend eigen zijn aan of dienstig voor elk van de respectieve Gebouwen afzonderlijk;

- * de kabelgoten, leidingen, waterafvoeren, schachten en verluchtungskanalen die uitsluitend eigen zijn aan of dienstig voor elk van de respectieve Gebouwen afzonderlijk;

- * de terrassen, balkons, balkonsteunen, balustrades, leuningen, sierstukken voor de buitengevel, raamkozijnen (doch niet de bekleding van de terrassen en de beglazing dewelke een privaat karakter heeft), toegangsdeuren van de respectieve Gebouwen;

En, meer in het algemeen, alle niet Privatieve delen van ieder van de hierboven vermelde Gebouwen welke bestemd zijn voor het (gemeenschappelijk) gebruik ervan door alle Medeëigenaars van de respectieve Gebouwen. De Particulier

gemeenschappelijke delen worden niet in extenso beschreven in deze Algemene Statuten, maar zijn voor ieder Gebouw het voorwerp van een volledige beschrijving opgenomen in de respectieve Particuliere Statuten.

2.6. Exclusieve en privatieve genots- en gebruiksrechten met betrekking tot de terrassen.

Niettegenstaande ze Particulier gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde Medeëigenaars. De andere Medeëigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze Algemeen gemeenschappelijke zaken. In concreto gaat het om:

- de terrassen + (eventuele) tuinen verbonden aan de appartementen in de diverse Gebouwen, te weten in BLOK A en BLOK B.

Alle kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van deze terrassen en tuinen zijn ten laste van de Privatieve kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft. Bij gebrek aan correct onderhoud, herstelling en vernieuwing kan de syndicus een derde aanstellen om deze werken uit te voeren en zullen de kosten op de respectievelijke privatieve eigenaar verhaald worden.

2.7. Gebruik van de liften in de verschillende Residenties

De liften in de verschillende Gebouwen welke doorlopen tot in de ‘Ondergrondse Parking’ kunnen/mogen enkel gebruikt worden door de Medeeigenaars, Gebruikers of bezoekers van het deze Gebouwen, mits het gebruik van een geïndividualiseerd toegangssysteem.

Voormelde liften mogen aldus niet gebruikt worden door Eigenaars of Gebruikers van een autostaanplaats of berging in de ‘Ondergrondse Parking’ die niet tevens eigenaar of gebruiker zijn van een Privatieve kavel in voormelde respectieve Deelgebouwen. Zij dienen gebruik te maken van toegangstrap gelegen naast de in- en uitrit van de ondergrondse Parking.

2.8. Gebruiksrecht met betrekking tot de Particulier gemeenschappelijke daken voor het plaatsen van fotovoltaïsche panelen

Aan de Privatieve kavels in de verschillende Gebouwen (te weten BLOK A en BLOK B) wordt ten titel van accessorium een (onverdeeld) eeuwigdurend en kosteloos recht van gebruik (privatief genotsrecht) met betrekking tot het dak van ieder Deelgebouw waarin deze respectievelijk gelegen zijn, verbonden, met het oog op de plaatsing van fotovoltaïsche panelen.

Dit recht van gebruik geldt tevens ten titel van erfdienstbaarheid.

2.9. Beschrijving van de Privatieve kavels.

De privatieve kavels van de verschillende gebouwen zullen nader omschreven worden in de respectieve Particuliere Statuten (ondersplitsingsakten).

3. RECHTSPERSOONLIJKHEID EN BENAMING VAN DE HOOFDVERENIGING.

Overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek verkrijgt de Hoofdvereniging van Medeëigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de Algemene Statuten van het Onroerend Complex op het bevoegde kantoor rechtszekerheid, en vanaf de overdracht van ten minste één Privatieve kavel.

De Hoofdvereniging van Medeëigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in

het reglement van medeëigendom, onder de benaming “**Hoofdvereniging van Medeëigenaars Residentie Square Garden**”, met zetel te 1620 Drogenbos, in de Residentie ‘BLOK A-RESIDENTIE NOVA’, en de datum van de jaarlijkse algemene vergadering van de Hoofdvereniging zal bepaald worden door de Algemene syndicus.

4. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING – PLANNEN – LASTENBOEKEN

De Bouwheer verbindt zich ertoe de constructies (opstallen) op te richten in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning(en)/omgevingsvergunning(en) voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen, de stedenbouwkundige voorschriften en de lastenboeken.

De plannen en lastenboeken werden opgemaakt door Studiebureau W.J.&M.C. Van Campenhout NV, voornoemd. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werd, zoals hoger vermeld, afgeleverd door de Deputatie van Vlaams-Brabant met betrekking tot voorschreven onroerende goederen op datum van **23 januari 2020** onder “projectnummer OMV: OMV-20180442”.

5. ERFDIENSTBAARHEDEN

5.1. Conventionele erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden door bestemming van de huisvader.

Door de zakenrechtelijke verdeling van het Onroerend Complex in Privatieve kavels ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende Privatieve kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het Onroerend Complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en desgevallend in de overeenkomsten tussen Comparanten en de kopers van Privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, de Algemene en desbetreffende Particuliere Statuten onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor:

- de zichten en lichtinvallen die zouden bestaan van een Privatieve kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- de wegenissen;
- alle doorgangen en gangen tussen private Privatieve kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

5.2. Erfdienstbaarheden met betrekking tot werken.

Hier wordt verwezen naar artikel 36 van Titel IV: Reglement van medeëigendom.

5.3. Vestiging nieuwe erfdienstbaarheden.

5.3.1 Vestiging erfdienstbaarheid van overgang, doorgang en toegang ten laste van het Gebouw 'Ondergrondse Parking' (als 'lijdend' erf) en ten voordele van alle andere Deelgebouwen (en de daarbinnen gelegen Privatieve kavels) van het Onroerend Complex (als 'heersende' erven)

De Grondeigenaar en de Bouwheer vestigen krachtens deze akte een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van overgang, doorgang en toegang ten laste van:

- de 'ONDERGRONDSE PARKING' (als het '*lijdend erf*');
in het voordeel van:

- alle andere Deelgebouwen (te weten BLOK A en BLOK B) van het Onroerend Complex en alle Privatieve kavels binnen deze Deelgebouwen (als '*heersende erven*');
zodat alle Algemeen gemeenschappelijke delen die zich binnen het volume van 'DE ONDERGRONDSE PARKING' bevinden, voor de Eigenaars en Gebruikers van de Privatieve kavels in de overige Deelgebouwen van het Onroerend Complex (dan wel hun eventuele vertegenwoordigers of aangestelden) bereikbaar en toegankelijk zijn.

Voormelde erfdienstbaarheid, welke uitsluitend gebruikt mag worden door de Eigenaars of Gebruikers van enige Privatieve kavel in één van voormelde (andere) Deelgebouwen (dan wel hun vertegenwoordigers of aangestelden), loopt voor wat de Eigenaars of Gebruikers van een Privatieve kavel in BLOK A en BLOK B betreft, via de liften van deze Deelgebouwen (welke tot in 'de ondergrondse Parking' doorlopen), de daarop aansluitende lifthallen in de ondergrondse parking en alle Particulier gemeenschappelijke delen van 'de ondergrondse Parking'.

Voormelde erfdienstbaarheid, welke uitsluitend gebruikt mag worden door de Eigenaars of Gebruikers van enige Privatieve kavel in één van voormelde (andere) Deelgebouwen (dan wel hun vertegenwoordigers of aangestelden), loopt voor wat de Eigenaars of Gebruikers van een Privatieve kavel in BLOK A en BLOK B betreft, via de liften van deze Deelgebouwen (welke tot in 'de ondergrondse Parking' doorlopen), de daarop aansluitende lifthallen in de ondergrondse parking en alle Particulier gemeenschappelijke delen van 'de ondergrondse Parking'.

5.3.2- Vestiging overige erfdienstbaarheden

- Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.1. Bestaande erfdienstbaarheden.
- Tevens wordt hier vermeld dat de loten 6A en 6B, zoals opgenomen op het verkavelingsplan, de dato 24 maart 2020, opgemaakt door landmeter-expert Bruno Mertens, handelend voor rekening van de besloten vennootschap "@TOPO", met zetel te 2800 Mechelen, Frederik de Merodestraat 11, ingelijfd zullen worden bij het openbaar domein.

6. GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN – VOORBEHOUDEN RECHTEN VAN COMPARANTEN

6.1 Wijzigingen aan het Onroerend Complex en/of aan de Algemene Statuten van het Onroerend Complex en/of de Particuliere Statuten van één of meerdere Gebouwen.

De Comparanten behouden zich het recht voor, overeenkomstig artikel 577-4, §1/1 B.W., en zonder daartoe tot enige schadevergoeding gehouden te kunnen zijn, alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen, en de oppervlakte en de indeling van de Algemeen en/of Particulier gemeenschappelijke delen alsook van de niet-verkochte Privatieve kavels te wijzigen, inclusief het samenvoegen en het splitsen van niet-verkochte Privatieve kavels, zelfs indien het aantal aandelen in de Algemeen en/of Particulier gemeenschappelijke delen verbonden aan de desbetreffende niet-verkochte Privatieve kavels hierdoor een wijziging

ondergaat en dit, zowel uit eigen initiatief als ingevolge een vraag of vordering van enige overheidsinstantie, en dit tot aan de voorlopige oplevering van de Algemeen gemeenschappelijke delen dan wel, voor wat de respectieve Privatieve kavels betreft, de voorlopige oplevering van de Particulier gemeenschappelijke delen van het Gebouw waarin de desbetreffende Privatieve kavels gelegen zijn, en mits het bekomen van de desgevallend vereiste vergunningen. Aan reeds verkochte Privatieve kavels kunnen geen wijzigingen worden aangebracht behoudens mits akkoord van de eigenaar van desbetreffende, reeds verkochte kavel(s).

Hetzelfde geldt voor eventuele wijzigingen welke door een eigenaar van één of meerdere Privatieve kavels worden aangebracht aan de inwendige schikking (indeling) van zijn kavel(s) of voor aanpassingen aan Algemeen en/of Particulier gemeenschappelijke delen (*bijv.* ingevolge het inlijven van een Algemeen en/of Particulier gemeenschappelijke hal bij samenvoeging / fusie van naast elkaar gelegen kavels / appartementen), zoals aangeduid op de bijgevoegde plannen en zoals beschreven in deze akte, hetzij vóór de verkoop door de Comparanten, hetzij op aanvraag van de desbetreffende koper(s) van de betrokken Privatieve kavel(s). Indien de wijzigingen, uitgevoerd op verzoek van de desbetreffende koper(s), kosten met zich zouden meebrengen, zijn deze exclusief ten laste van de desbetreffende koper(s).

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een Privatieve kavel toegevoegd worden aan een andere Privatieve kavel, of afgenomen van een andere, mits er een evenredig aantal aandelen in de Algemeen en de Particulier gemeenschappelijke delen aan wordt toegevoegd respectievelijk afgenomen.

De Comparanten zullen tevens, zolang deze niet verkocht zijn, de bestemming van Privatieve kavels kunnen wijzigen, voor zover deze in overeenstemming is met de bekomen vergunning(en) en de stedenbouwkundige voorschriften.

Geen enkele van de hiervoor vermelde aanpassingen of wijzigingen zal als gevolg mogen hebben dat er enige wijziging wordt aangebracht aan het aantal aandelen in de Algemeen en de Particulier gemeenschappelijke delen dat verbonden is aan de reeds verkochte Privatieve kavels.

6.2 Kijkappartement / Verkoopskantoor– reclame / publiciteit.

Comparanten behouden zich het recht voor om, tot op het ogenblik van verkoop / overdracht van de laatste Privatieve kavel (met woonfunctie) in het Onroerend Complex (welke nog aan Comparanten of één van hen toebehoort), op één of meerdere Privatieve kavels in het Onroerend Complex in te richten als “*kijkappartement*” of “*verkoopskantoor*”.

Om dit recht uit te oefenen zijn Comparanten, hun aangestelden en vertegenwoordigers gemachtigd om op ieder moment toegang te hebben tot de Privatieve kavels die ze voor dat doel hebben ingericht.

Voor dezelfde periode behouden Comparanten zich tevens het recht voor om in het Onroerend Complex ***elke vorm van reclame en publiciteit*** te maken met het oog op de commercialisatie ervan, onder meer door het aanbrengen van reclameborden, -panelen en -affiches aan (bijvoorbeeld) de gevels, inkomhallen,

balkons en balustrades en inkomhallen.

De gevoerde reclame of publiciteit mag echter in geen geval het licht of het uitzicht van de reeds door derden in gebruik genomen Privatieve kavels volledig en/of voor onbeperkte duur ontnemen.

6.3 Overeenkomsten met nutsmaatschappijen, overheden, instellingen of intercommunales.

De Comparanten behouden zich het recht voor om in eigen naam en voor eigen rekening alsook in naam en voor rekening van de Medeëigenaars, elke overeenkomst, zoals onder meer de vestiging van een huurrecht, een opstalrecht of een erfpachtrecht of zelfs een verkoopovereenkomst, af te sluiten met om het even welke nutsmaatschappij, overheidsinstelling (*bijv.* een instelling van openbaar nut) en/of intercommunale vereniging (met betrekking tot de gebruikelijke nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, telefonie, internet, enz.), zowel in het voordeel van het Onroerend Complex in zijn geheel of één of meerdere van de Deelgebouwen ervan als in het voordeel van omliggende gebouwen (op aanpalende percelen), en dit met betrekking tot zowel Algemeen en/of Particulier gemeenschappelijke delen in het Onroerend Complex respectievelijk een Deelgebouw ervan als Privatieve kavels.

De Comparanten behouden zich het recht voor om in eigen naam en voor eigen rekening alsook in naam en voor rekening van de Medeëigenaars overeenkomsten met derden af te sluiten voor de levering van (technische en andere) diensten en om in het kader of ter uitvoering daarvan persoonlijke of zakelijk rechten, zoals *bijv.* een huurrecht, recht van gebruik, erfpachtrecht, opstalrecht, erfdienstbaarheid of eigendomsrecht met betrekking tot Algemeen of Particulier gemeenschappelijke delen (zoals *bijv.* een technisch lokaal) toe te kennen. In het kader daarvan kan aan de desbetreffende derde tevens een recht van toegang, doorgang en overgang met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het complex worden verleend teneinde de desbetreffende lokalen te kunnen bereiken en daarin alle nuttige of noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.

Tenslotte kunnen de Comparanten in eigen naam en voor eigen rekening alsook in naam en voor rekening van de Medeëigenaars alle erfdienstbaarheden toestaan of aanvaarden voor ondergrondse innemingen, van welke aard dan ook, en kunnen zij daartoe alle verklaringen doen en alle documenten, onderhandse overeenkomsten en notariële akten ondertekenen.

7. MANDAAT (MET BETREKKING TOT DE UITOEFENING VAN DE DOOR COMPARANTEN VOORBEHOUDEN RECHTEN)

Door het enkele feit van de verkrijging van een Privatieve kavel in het Onroerend Complex (*i.e.* door het ondertekenen van hun aankoopakte met betrekking tot enige Privatieve kavel in het Onroerend complex), geven de kopers (en hun rechthebbenden en/of rechtsopvolgers) een uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht aan :

- Elke medewerker van het kantoor van ondergetekende notaris Goovaerts, te Mechelen.

waarbij elk van hen afzonderlijk kan optreden, om de kopers (de eigenaars van de reeds verkochte Privatieve kavels) te vertegenwoordigen op de Plenaire algemene vergadering dan wel de (desbetreffende) Particuliere Algemene vergadering ter gelegenheid waarvan besloten dient te worden omtrent (i) de nodige wijzigende en/of aanvullende verkavelings- en statuutakten en/of (ii) de nodige akten houdende de vestiging van de nodige zakelijke rechten en/of (iii) de nodige overeenkomsten tot toekenning van de nodige persoonlijke rechten die in het kader van hogervermelde voorbehouden rechten van de Comparanten verleden / ondertekend dienen te worden, om in dat verband in naam en voor rekening van de kopers alle feitelijke en rechtshandelingen te stellen en, meer in het algemeen, om al het nodige te doen teneinde de door de Comparanten beoogde of gewenste wijzigingen / aanpassingen aan de bijgevoegde plannen te realiseren.

Van deze volmacht kan slechts gebruik worden gemaakt indien het ontwerp van de desbetreffende wijzigende en/of aanvullende statuutakten voorafgaandelijk aan het verlijden daarvan per e-mail aan de eigenaars van de op dat ogenblik reeds verkochte Privatieve kavels (of hun notaris) wordt bezorgd en mits de eigenaars van deze Privatieve kavels (of hun notaris) bovendien schriftelijk bevestigen dat effectief van deze volmacht gebruik mag worden gemaakt voor het verlijden van de hen bezorgde ontwerpakte. Bij gebrek aan enig antwoord of enige reactie binnen een periode van één maand na het versturen van de hiervoor bedoelde e-mail, worden de desbetreffende eigenaars van de Privatieve kavels geacht met het gebruik van deze volmacht te hebben ingestemd.

TITEL V: REGLEMENT VAN MEDEËIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING.

Artikel 1: Juridisch statuut – statuten van de Hoofdonverdeeldheid.

Onderhavig reglement van medeëigendom van de Hoofdonverdeeldheid bevat:

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere Medeëigenaar betreffende de Privatieve en de Algemeen gemeenschappelijke delen. De Medeëigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de Algemeen gemeenschappelijke delen, tenzij anders in de Algemene Statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens andersluidende bepaling;
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de Algemeen gemeenschappelijke lasten, evenals in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten;

De bepalingen die hieruit kunnen voortvloeien zijn tegenstelbaar aan alle eigenaars of houders van een actueel of toekomstig zakelijk of persoonlijk recht. Zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen slechts gewijzigd worden met inachtneming van de door de wet voorziene meerderheden en dit reglement. Zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze Algemene statuten op het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

Deze bepalingen kunnen ook rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie zij tegenstelbaar zijn en die titularis zijn van een zakelijk of persoonlijk recht

op een Privatieve kavel, en wel onder de hierna bepaalde voorwaarden.

Artikel 2: Deelverenigingen.

Zoals hierboven bepaald en in overeenstemming met artikel 577-3, alinea 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal voor ieder van de voormelde Gebouwen een Deelvereniging (kunnen) worden opgericht, die eveneens rechtspersoonlijkheid kan hebben, voor zover de wettelijke voorwaarden daartoe vervuld zijn.

Iedere Deelvereniging zal aldus beschikken over statuten van medeëigendom, bestaande uit Particuliere Statuten en een eigen reglement van medeëigendom, die samen de statuten van het desbetreffende Gebouw zullen vormen. Aan deze statuten kan eventueel een eigen reglement van orde worden toegevoegd.

De Hoofdvereniging en haar organen zijn exclusief bevoegd voor alles wat betreft de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex en **alle kwesties van de Algemene esthetiek.**

Iedere Deelvereniging van een van de Gebouwen die zelf onderworpen zijn aan een regime van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid in het kader van een Onderonverdeeldheid en haar organen zijn exclusief bevoegd voor de Particulier gemeenschappelijke delen die eigen zijn aan of uitsluitend dienstig zijn voor het betreffende Gebouw, **behalve** voor zover de beslissingen over die delen betrekking hebben op de **Algemene esthetiek.**

De Deelverenigingen kunnen wel vrij voorstellen formuleren aangaande dit punt, doch deze dienen door de Plenaire vergadering, exclusief bevoegd, te worden goedgekeurd.

HOOFDSTUK II: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 3: Verdeling van het Onroerend Complex in Algemeen gemeenschappelijke delen, Particulier gemeenschappelijke delen en Privatieve delen.

Het Onroerend Complex bestaat enerzijds uit Algemeen gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom volgens de wet, het gebruik, de statutaire bepalingen of door een beslissing van de Plenaire algemene vergadering, onverdeeld toekomt aan alle Medeëigenaars van het Onroerend Complex, voor een bepaald aandeel, en anderzijds uit Privatieve delen, in particulier bezit van en exclusief in eigendom toebehorend aan en te gebruiken door elk van de respectieve Medeëigenaars. Verder bestaat het Onroerend Complex uit Particulier gemeenschappelijke delen, die gemeenschappelijk zijn voor alle of een deel van de Privatieve delen waaruit een specifiek Gebouw bestaat.

Artikel 4: Berekeningswijze van de aandelen.

De Algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000sten) waarvan, volgens de terzake geldende wettelijke criteria, een aandeel aan elk van de Gebouwen en vervolgens onrechtstreeks, met name in de Particulaire Statuten, aan elk van de Privatieve kavels in de respectieve Gebouwen wordt toegewezen, zoals opgenomen in hogervermeld met redenen omkleed verslag.

Artikel 5: Algemeen gemeenschappelijke delen – principes.

De Algemeen gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in aandelen welke aan de

Privatieve kavels worden toegewezen overeenkomstig de bepalingen van de Algemene Statuten en de Particuliere Statuten.

Deze verdeling is onherroepelijk, ongeacht welke wijzigingen, aanpassingen, verbeteringen of verfraaiingen in de toekomst aan de Privatieve kavels worden aangebracht, dit evenwel onder voorbehoud van wijzigingen aan de verdeling van de aandelen welke met unanimiteit van stemmen door alle Medeëigenaars zouden worden aanvaard.

Gezien hun onverdeelbaarheid en bestemming kunnen de Algemeen gemeenschappelijke delen nooit het voorwerp uitmaken van een verdeling of veiling, tenzij in geval van totaalschade, zoals vastgelegd in het hoofdstuk "Verzekeringen".

De Algemeen gemeenschappelijke delen zijn accessoir aan een Privatieve kavel, en dat enkel voor het aandeel dat aan die Privatieve kavel is toegewezen in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Artikel 6: Wettelijk statuut van de Algemeen gemeenschappelijke delen.

De Algemeen gemeenschappelijke delen behoren onverdeeld toe aan de Medeëigenaars, in verhouding tot hun aandeel in deze delen, zoals bepaald in onderhavige Algemene Statuten en in de Particuliere Statuten.

Ze zijn bijgevolg geen eigendom van de Hoofdvereniging.

Elke volledige of gedeeltelijke vervreemding van een Privatieve kavel heeft bijgevolg en in dezelfde verhouding, de volledige of gedeeltelijke vervreemding voor gevolg van de Algemeen gemeenschappelijke delen die er onafscheidelijk aan zijn gekoppeld.

Het aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen kan noch worden vervreemd, noch met zakelijke rechten worden belast, noch in beslag worden genomen, behalve samen met de Privatieve kavels waaraan het is toegevoegd en voor de aandelenverhouding die eraan is toegewezen.

De hypotheek en ieder zakelijk recht, toegestaan op een Privatieve kavel, bezwaart van rechtswege het aandeel in de Algemeen gemeenschappelijk delen dat eraan is toegevoegd als onafscheidelijk accessorium.

Artikel 7: Over het gebruik van de Algemeen gemeenschappelijke delen en/of de Particulier gemeenschappelijke delen.

1) Beginselen.

A) De eigenaars, Gebruikers en bewoners van Privatieve kavels hebben het genot en gebruik van de Algemeen gemeenschappelijke delen overeenkomstig de bestemming van deze gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving, dit reglement van medeëigendom en een eventueel reglement van inwendige orde, en overeenkomstig de verenigbaarheid met de gelijkaardige rechten van de andere eigenaars, Gebruikers en bewoners.

B) Het is de Medeëigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de Algemeen gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke wetgeving, dit reglement van medeëigendom of een eventueel reglement van inwendige orde daarin voorzien.

2) Bestemming.

A) Gebruik.

A.1. Uitsluitend genot en gebruik.

A.1.1. Terrassen boven de plafondplaat ('dekplaat') van een ondergronds deel van het Onroerend Complex, op platte daken of ter hoogte van de respectieve verdiepingen.

Wanneer, met het oog op de aanleg van een terras, aan de eigenaars, Gebruikers of bewoners van bepaalde Privatieve kavels het uitsluitend (exclusief en privaat) genots- en gebruiksrecht wordt toegekend van het geheel of een deel van een Algemeen gemeenschappelijke plafondplaat (dekplaat) van een ondergronds deel van het Onroerend Complex of van een Algemeen gemeenschappelijk plat dak (van één of meerdere Gebouwen) dan wel enig ander Algemeen gemeenschappelijk deel op enige verdieping, dan gelden de volgende voorschriften:

- de eigenaars, Gebruikers of bewoners van deze Privatieve kavels zullen ieder voor het geheel of het deel van de Algemeen gemeenschappelijke delen waarvan zij het uitsluitend (exclusief en privaat) genots- en gebruiksrecht hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtnaam van de Algemene esthetiek en de globale harmonie;
- bij de aanleg van de tuin of het terras mag enkel gebruik gemaakt worden van sierplanten en mag het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins gehinderd worden;
- het is verboden boven een Algemeen gemeenschappelijke plafondplaat van een ondergronds deel van het Onroerend Complex diepwortelende beplanting aan te brengen;
- het is verboden op een Algemeen gemeenschappelijk plat dak beplanting in vaste grond aan te brengen of een grasperk aan te leggen;
- de Algemene 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 Privatieve kavels en van het gehele Onroerend Complex;
- zo een eigenaar, Gebruiker of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de Algemene 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, Gebruiker of bewoner;
- bij voortdurend kan de Algemene syndicus zelfs aan de Plenaire algemene vergadering voorstellen om, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, het uitsluitend (exclusief en privaat) genots- en gebruiksrecht te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar, Gebruiker of bewoner.

A.2. Gemeenschappelijk genot en gebruik.

A.2.1. Groenzones op vaste grond of boven plafondplaten van een ondergronds deel van het Onroerend Complex.

Wanneer in het Onroerend Complex een Algemeen gemeenschappelijke groenzone voorzien is, dan mogen de eigenaars, Gebruikers of bewoners der

Privatieve kavels deze groenzone slechts betreden indien zij daardoor de aanleg en de beplanting op generlei wijze beschadigen.

De aanleg en het onderhoud van de Algemeen gemeenschappelijke groenzone wordt verzorgd door een door de Algemene syndicus aangewezen persoon.

A.2.2. Platte daken.

Wanneer het Onroerend Complex van een plat dak voorzien is, dan mogen de eigenaars, Gebruikers of bewoners der Privatieve kavels dit plat dak slechts betreden mits specifieke toelating van de Algemene syndicus.

A.2.3. Gebruik van liften in de Deelgebouwen.

Het is niet toegelaten om meubilair of bouwmaterialen te vervoeren via de liften in het Onroerend Complex.

A.2.4. Liftmachinekamers.

De liftmachinekamers mogen slechts betreden worden door de Algemene of de desbetreffende Particuliere syndicus en onderhoudstechnici aangewezen voor het onderhoud- of herstellingswerken.

A.2.5. Meterruimtes (tellerlokalen) en algemene water-, elektriciteitsmeters.

De eigenaars, bewoners en/of Gebruikers van de Privatieve kavels, mogen de Particulier gemeenschappelijke meterruimtes/tellerlokalen van de respectieve Deelgebouwen, waarin zich de meters bevinden die het verbruik van hun Privatieve kavel aangeven, ten alle tijde betreden.

Ook de Algemene / Particuliere syndicus(sen) en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhoud- of herstellingwerken, mogen de meterruimtes ten allen tijde betreden.

Het is de eigenaars, Gebruikers of bewoners van de Privatieve kavels echter verboden - tenzij de omstandigheden een dringend en noodzakelijke optreden vereisen - de toestand van de meters enigszins te wijzigen.

Slechts de Algemene of desbetreffende Particuliere syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van onderhoud- of herstellingwerken mogen deze toestand wijzigen.

Het is de eigenaars, Gebruikers of bewoners van de Privatieve kavels ten alle tijde verboden enig voorwerp achter te laten in de meterruimtes.

A.2.6. Fietsenstalling.

De eigenaars, bewoners en/of Gebruikers van Privatieve kavels, mogen de Algemeen gemeenschappelijke fietsenstalling enkel gebruiken voor het stallen van rijtuigen op luchtbanden bestemd voor het vervoer van personen (volwassen personen en/of kinderen).

Het is ten alle tijde verboden in fietsenstalling rijtuigen voorzien van een verbrandingsmotor, aanhangwagens, zijspannen en andere zaken te laten staan, zelfs tijdelijk.

De rust en de veiligheid van de Gebruikers en bewoners van het gebouw dient door de gebruikers van de fietsenstalling gewaarborgd te blijven. Het zal aldus onder meer ten alle tijde verboden zijn gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingsystemen.

B) Inrichtingen en activiteiten.

Noch in de Algemeen gemeenschappelijke delen, noch in de Particulier gemeenschappelijke delen mag een inrichting worden gevestigd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in een reglement van orde kunnen worden voorzien, is het onder meer verboden in de Algemeen of Particulier gemeenschappelijke delen de normale doorgang te hinderen door het uitvoeren van activiteiten of het achterlaten van voorwerpen.

Een toegeving of een gedogen ten aanzien van een activiteit die met de normale bestemming van de Algemeen of Particulier gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kan nooit als stilzwijgende instemming worden beschouwd, en kan aldus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 8: Werken aan de Algemeen gemeenschappelijke delen.

A) Algemeen.

A.1. In beginsel kunnen werken aan de Algemeen gemeenschappelijke delen enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de Plenaire vergadering genomen met een meerderheid van twee/derden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

A.2. De Algemene syndicus dient er op toe te zien dat bij de uitvoering van de werken die aan de Algemeen gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd de rust van de bewoners / Gebruikers van het Onroerend Complex zo min mogelijk verstoord wordt.

B) Uitsluitend genot en gebruik.

Betreffen de werken gemeenschappelijke delen waarvan het uitsluitend (exclusief en privaat) genots- en gebruiksrecht werd toegekend aan de eigenaars, Gebruikers of bewoners van bepaalde Privatieve kavels, dan kunnen deze uitgevoerd worden, in beginsel zonder dat enige algemene vergadering daartoe besloten heeft, doch steeds mits inachtnaam van de voorwaarden gesteld voor het uitvoeren van werken aan Privatieve kavels.

C) Bestemmingswijzigingen.

Betreffen de werken aan de Algemeen gemeenschappelijke delen een bestemmingswijziging, dan kunnen deze enkel uitgevoerd worden na en volgens besluit van de Plenaire algemene vergadering daartoe genomen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

D) Bewaring of voorlopig beheer.

In geval van hoogdringendheid kan de Algemene syndicus als daad van bewaring of voorlopig beheer beslissen om zonder voorafgaandelijk besluit van de algemene vergadering, werken te laten uitvoeren door een aannemer van zijn keuze.

E) Herstel of heropbouw bij vernieling.

De Plenaire algemene vergadering kan in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het Onroerend Complex met een meerderheid van vier/vijfden van

alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen beslissen tot heropbouw respectievelijk herstelling van het vernielde gedeelte.

Deze bepaling geldt mutatis mutandis indien dergelijke gedeeltelijke vernieling slechts één of twee Gebouwen treft, waarbij de hiervoor vermelde beslissing dan genomen dient te worden door de desbetreffende Particuliere algemene vergadering(en).

F) Vergoeding.

Er ontstaat voor de eigenaars, Gebruikers of bewoners geen recht op vergoeding wegens stoornis van genot en gebruik, bij uitvoering van reiniging-, onderhoud-, herstelling- of vernieuwingwerken aan de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex.

G) Initiatiefrecht van de Medeëigenaars.

G.1. Algemeen.

Iedere Medeëigenaar kan aan de Plenaire algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de Algemeen gemeenschappelijke delen uit te voeren.

G.2. Dringende en noodzakelijke werken.

Wanneer bij Plenaire algemene vergadering de daartoe vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, en de gewenste werken dringend en noodzakelijk zijn, kan iedere Medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen om deze werken, zelfstandig, doch op kosten van de Hoofdvereniging van de Medeëigenaars, te laten uitvoeren.

G.3. Nuttige werken.

Wanneer de Plenaire algemene vergadering zich zonder gegronde reden verzet tegen de uitvoering van nuttige werken, kan iedere Medeëigenaar aan de rechter toestemming vragen deze werken, zelfstandig en op eigen kosten te laten uitvoeren.

Artikel 9: Algemene esthetiek van het Onroerend Complex.

Om een perfecte harmonie te waarborgen in het Onroerend Complex wordt de Algemene esthetiek beschouwd als Algemeen gemeenschappelijk deel.

Bijgevolg mag geen enkel element van Algemene esthetiek van het Onroerend Complex, ook bij Privatieve delen of Gemeenschappelijke delen (Algemeen of Particulier), worden aangepast zonder beslissing van de Plenaire vergadering, die zich uitspreekt bij een meerderheid van drie/vierde van de stemmen. De Deelverenigingen kunnen wel vrij voorstellen formuleren aangaande dit punt, doch deze dienen wel door de Plenaire vergadering, exclusief daartoe bevoegd, te worden goedgekeurd.

Artikel 10: Definitie van de Privatieve delen.

De Privatieve kavels binnen het Onroerend Complex bestaan uit die delen ervan die bestemd zijn om exclusief door één enkele Medeëigenaar te worden gebruikt. De Privatieve kavels worden nauwkeuriger beschreven in de Particuliere Statuten. Algemeen gesproken, en zonder afbreuk te doen aan wat zal worden bepaald in die Particuliere Statuten, is een Privatief deel alles wat zich binnen een Privatieve

kavel bevindt en dient voor exclusief gebruik van de eigenaar ervan. Bovendien omvat dit ook alles wat zich buiten een Privatieve kavel bevindt maar waarvan het gebruik er exclusief aan is gekoppeld.

Artikel 11: Over het gebruik van de Privatieve kavels.

1) Beginselen.

A) De Medeëigenaars hebben het genot en gebruik van hun respectieve Privatieve kavels binnen de perken vastgesteld door de wet, dit reglement van medeëigendom, het reglement van medeëigendom van de respectieve Deelgebouwen alsook de reglementen van inwendige orde van de Hoofd- en respectieve Onderonverdeeldheden.

B) Het is de Medeëigenaars verboden Privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de Algemeen dan wel Particulier gemeenschappelijke delen binnen het Onroerend Complex / een Gebouw, te wijzigen.

Het is de Medeëigenaars wel toegestaan de interne verdeling van hun Privatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit reglement van medeëigendom, het reglement van medeëigendom van het desbetreffende Deelgebouw en de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

2) Bestemming.

A) Inrichtingen en activiteiten.

A.1. Algemeen.

Het is in geen geval toegelaten om enige Privatieve kavel (of enig ander lokaal in het Onroerend Complex) aan te wenden voor het vestigen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

A.2. Specifiek toegelaten /verboden activiteiten in de appartementen.

De in de appartementen toegelaten of uitdrukkelijk verboden activiteiten worden in voorkomend geval vermeld en nader omschreven in de Particuliere Statuten van de desbetreffende Deelgebouwen.

B) Publiciteit.

B.1. Algemeen.

Geen enkele publiciteit is toegelaten in/op het Onroerend Complex of enig Deelgebouw.

B.2. Lichtreclame.

Lichtreclame is eveneens niet toegelaten in/op het Onroerend Complex of enig Deelgebouw.

Niettegenstaande het voorgaande is het plaatsen van lichtreclame toegelaten voor de Grondeigenaar, de Bouwheer of enige met hen verbonden vennootschappen in de zin van artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, en dit tot zolang deze (al dan niet samen) eigenaar zijn van ten minste één Privatieve kavel of titularis van een zakelijk recht met betrekking tot ten minste één Privatieve kavel.

B.3. Verkoop of verhuur.

Voor de verkoop of de verhuur van een Privatieve kavel is het steeds toegelaten een plakbrief aan te brengen in de Particulier gemeenschappelijke delen van het Gebouw waarin de desbetreffende Privatieve kavel gelegen is.

De syndicus kan tevens toelaten om elders, op een door hem aangeduide plaats, een bijkomende plakbrief aan te brengen.

3) Toestaan van persoonlijke of zakelijke rechten.

A) Begunstigde.

A.1. Een Medeëigenaar mag op zijn Privatieve kavel slechts persoonlijke rechten zoals huur of zakelijke rechten zoals recht van vruchtgebruik of bewoning toestaan aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting rust op de houder van deze rechten inzake de overdracht van rechten.

A.2. Elke overeenkomst die rechten toestaat dient het verbod te bevatten om zonder toelating van de Medeëigenaar over te gaan tot overdracht van rechten.

B) Rechten en plichten.

B.1. Wanneer een Medeëigenaar op zijn Privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze Medeëigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde van deze rechten kennisgeving te doen van de Algemene Statuten van het Onroerend Complex, van een eventueel reglement van inwendige orde en van het register van de notulen van de Plenaire algemene vergadering van de Medeëigenaars, en te bepalen dat de begunstigde onderworpen is aan de gemelde statuten, het gemeld reglement van inwendige orde en de gemelde notulen van de Plenaire algemene vergadering der Medeëigenaars.

B.2. Wanneer een Medeëigenaar op zijn Privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze Medeëigenaar bij het verlenen van de rechten aan de begunstigde ervan de verplichting op te leggen zich te verzekeren voor het huurderrisico en de aansprakelijkheid ten opzichte van de andere bewoners van het Onroerend Complex en de burelen.

B.3. Wanneer een Medeëigenaar op zijn Privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze Medeëigenaar bij het verlenen van deze rechten, de Algemene syndicus onverwijld daarvan in te lichten, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de begunstigde ervan. Dit om de Algemene syndicus in staat te stellen aan deze begunstigde de door de wet en onderhavig reglement van medeëigendom voorgeschreven kennisgevingen te doen.

B.4. Wanneer de begunstigde van het persoonlijk of het zakelijk recht in gebreke blijft de Algemene Statuten van het Onroerend Complex, het eventueel reglement van inwendige orde en de notulen van de Plenaire algemene vergadering van de Medeëigenaars, na te leven, zal de Medeëigenaar zelf instaan voor alle schade veroorzaakt door de in gebreke blijvende begunstigde, wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de Algemene syndicus te doen, of wanneer hij niet, binnen de maand nadat hij in dat verband een tweede aangetekend schrijven van de Algemene syndicus ontving, het toegestane

persoonlijk of zakelijk recht verbreekt.

4) Vrije toegang.

A) Elke eigenaar, Gebruiker en/of bewoner is verplicht ten alle tijde aan de Algemene syndicus vrije toegang te verlenen tot zijn Privatieve kavel, bewoond of niet, teneinde hem toe te laten de staat van het Onroerend Complex (of het desbetreffende Gebouw) te onderzoeken, op voorwaarde echter dat het algemeen belang dit vereist en dat voorafgaandelijk een afspraak werd gemaakt.

B) Elke eigenaar, Gebruiker en/of bewoner dient, desnoods zonder verwijl, toegang te verlenen tot zijn Privatieve kavel, aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan de Algemeen of Particulier gemeenschappelijke of bepaalde Privatieve delen in het Onroerend Complex.

De eigenaar, Gebruiker en/of bewoner zal in deze geen recht hebben op een vergoeding ingeval van stoornis of ongemak; hij zal wel recht hebben op herstelvergoeding ingeval van materiële schade.

5) Werken.

A) Algemeen.

A.1. Bij het uitvoeren van werken aan Privatieve kavels:

- dienen steeds de voorschriften van stedenbouw en ruimtelijke ordening in acht genomen te worden;
- dient ten alle tijde de veiligheid van de bewoners / Gebruikers van het Onroerend Complex gewaarborgd te worden;
- dient gestreefd te worden naar een zo min mogelijk verstoren van de rust van de bewoners / Gebruikers van het Onroerend Complex.

A.2. Voor werken aan Privatieve kavels die de stevigheid, het comfort, de Algemene esthetiek of de globale harmonie van het Onroerend Complex, in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de eigenaar, Gebruiker of bewoner vooraf de Algemene syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

De Algemene syndicus dient het advies te vragen van een door hem aangewezen architect, bij voorkeur deze betrokken bij de bouw van het Onroerend Complex.

Het advies van de architect moet aan de eigenaar, bewoner of Gebruiker worden meegedeeld binnen de twee maanden na het inlichten en voorleggen van plannen aan de Algemene syndicus.

Wanneer een negatief advies werd verleend of geen advies werd verleend binnen de voormelde termijn van twee maanden, dan legt de Algemene syndicus de zaak voor aan de Plenaire algemene vergadering en wordt de uitvoering der werken in elk geval geschorst tot de Plenaire algemene vergadering haar instemming verleent door een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Wanneer een positief advies werd verleend of de instemming van de Plenaire algemene vergadering werd bekomen, dan mag de eigenaar, bewoner of Gebruiker op eigen kost en risico overgaan tot de uitvoering der werken.

A.3. Wanneer werken aan Privatieve kavels de verbondenheid van de Privatieve kavel met de Algemeen gemeenschappelijke nuts- en/ of distributieleidingen betreffen, moet de eigenaar, bewoner of Gebruiker vooraf de Algemene syndicus hierover inlichten en deze de plannen van de voorgenomen werken voorleggen.

Wanneer het resultaat van deze werken aanleiding kan geven tot een verhoging of een vermindering van de Algemeen gemeenschappelijke lasten, dan zal de Algemene syndicus aan de algemene vergadering voorstellen, de bijdrage voor de betrokken Privatieve kavel in deze Algemeen gemeenschappelijke lasten op forfaitaire wijze te verhogen of te verminderen.

A.4. Wanneer noodzakelijke of dringende herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden aan een Privatieve kavel, en de eigenaar, bewoner of Gebruiker van deze Privatieve kavel nalaat deze werken uit te voeren, terwijl dit nalaten nadeel of schade aan de andere eigenaars, bewoners of Gebruikers dan wel aan bepaalde Algemeen gemeenschappelijke delen zou kunnen toebrengen, kan de Algemene syndicus deze eigenaar, bewoner of Gebruiker bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf deze noodzakelijke of dringende herstellingswerken doen uitvoeren door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, bewoner of Gebruiker.

B) Aansprakelijkheid.

Elke eigenaar, bewoner of Gebruiker die werken laat uitvoeren aan een Privatief deel en daardoor schade berokkent aan de Algemeen en/of Particulier gemeenschappelijke delen, aan andere Privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken.

Artikel 12: Specifieke regels inzake het gebruik van (bepaalde) Privatieve kavels.

Eventuele specifieke regels inzake het gebruik van bepaalde (types van) Privatieve kavels (zullen) in voorkomend geval worden opgenomen in de Particuliere Statuten.

HOOFDSTUK III: VERENIGING VAN MEDEËIGENAARS.

SECTIE I – HOOFDVERENIGING.

Artikel 13: Samenstelling.

De Hoofdvereniging omvat iedere titularis van een eigendomsrecht of ander zakelijk recht met betrekking tot een Privatieve kavel in de Medeëigendom.

De Hoofdvereniging heeft betrekking op de Hoofdonverdeeldheid. Ze blijft exclusief bevoegd voor de Algemeen gemeenschappelijke delen en de elementen die vallen onder het gemeenschappelijke beheer van de Medeëigendom.

De samenstelling, werking en regels met betrekking tot de Hoofdvereniging worden geregeld door onderhavige akte.

De samenstelling, werking en regels met betrekking tot de Deelverenigingen zullen worden geregeld door de Particuliere Statuten en reglementen van interne orde eigen aan elk betreffend Gebouw.

Artikel 14: Benaming.

Deze Hoofdvereniging wordt genoemd:

« Hoofdvereniging van Medeëigenaars van de RESIDENTIE SQUARE GARDEN ».

Deze naam moet worden gevolgd door het adres van het Onroerend Complex. Op alle documenten van de Hoofdvereniging moet het ondernemingsnummer zijn vermeld.

Artikel 15: Zetel.

De vereniging heeft haar zetel in blok A-RESIDENTIE NOVA. Het adres moet door de Medeëigenaars worden vastgelegd op de eerste Plenaire vergadering van het Onroerend Complex.

Artikel 16: Rechtspersoonlijkheid – Samenstelling.

De Hoofdvereniging heeft rechtspersoonlijkheid zodra is voldaan aan twee onderstaande voorwaarden:

- de overschrijving van onderhavige statuten op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid en,
- de overdracht of toewijzing van een Privatieve kavel, waarmee de onverdeeldheid ontstaat.

Zonder voormelde overschrijving kan de Hoofdvereniging zich niet beroepen op de rechtspersoonlijkheid. Derden hebben daarentegen wel het recht om tegen haar op te treden.

Elke Medeëigenaar van een Privatieve kavel is lid van de Hoofdvereniging en heeft het recht om aan de beraadslagingen en stemmingen deel te nemen.

Elke Medeëigenaar beschikt over een aantal stemmen, gelijk aan zijn aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Artikel 17: Patrimonium van de Hoofdvereniging.

De Hoofdvereniging mag alleen de benodigde roerende goederen bezitten om haar doel te bereiken.

Bijgevolg kan de Hoofdvereniging geen titularis zijn van zakelijke rechten van onroerende goederen, die eigendom blijven van de Medeëigenaars. Dit geldt in het bijzonder voor de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Artikel 18: Doel.

Het doel van de Hoofdvereniging is het behoud en het beheer van het Onroerend Complex.

Artikel 19: Verdeelde hoofdelijke aansprakelijkheid van de Medeëigenaars.

De uitvoering van veroordelingen tegen de Hoofdvereniging geschiedt op de bezittingen van elke Medeëigenaar, in verhouding tot zijn aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Een Medeëigenaar kan echter van elke aansprakelijkheid worden gevrijwaard voor elke schade die het gevolg is van het uitblijven van een beslissing van de Plenaire vergadering, indien deze niet werd afgewezen op basis van artikel 577-9, paragraaf 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 20: Rechtsvorderingen – Kosten.

De Hoofdvereniging is bevoegd om in rechte op te treden, als eisende en als verwerende partij. Ze wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Algemene syndicus.

Elke Medeëigenaar behoudt het recht om alleen acties uit te voeren die betrekking

hebben op zijn Privatieve kavel, nadat hij per aangetekende brief de Algemene syndicus daarvan heeft geïnformeerd, die op zijn beurt de andere Medeëigenaars zal inlichten over de zaak.

Artikel 21: Ontbinding – Vereffening.

De Hoofdvereniging wordt van rechtswege ontbonden zodra de Hoofdonverdeeldheid ophoudt te bestaan.

Ze zal van rechtswege terug ontstaan als de Hoofdonverdeeldheid opnieuw ontstaat. Zelfs de volledige vernietiging van het Onroerend Complex heeft niet automatisch de ontbinding van de Hoofdvereniging tot gevolg.

De Plenaire vergadering kan de Hoofdvereniging ontbinden.

Die beslissing moet met unanimité van stemmen van alle Medeëigenaars worden genomen en vastgelegd door een over te schrijven authentieke akte.

De Plenaire vergadering kan haar echter niet ontbinden als het Onroerend Complex onderworpen blijft aan artikels 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De Hoofdvereniging kan ten slotte worden ontbonden door de rechter op verzoek van iedere belanghebbende die blijf kan geven van een gegronde reden.

De Hoofdvereniging blijft voortbestaan voor de afhandeling van haar vereffening. Ze vermeldt op al haar documenten dat ze in vereffening is. Haar zetel blijft in het Onroerend Complex, voorwerp van onderhavige statuten.

Een of meer vereffenaars zullen worden aangewezen door de Plenaire vergadering, of, als deze in gebreke blijft, door de Algemene syndicus. Die benoeming wordt vastgelegd in de authentieke akte. De bepalingen van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de Hoofdvereniging.

De akte die de vereffening vastlegt, moet notarieel zijn en worden overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Alle rechtsvorderingen tegen de Medeëigenaars, Hoofdvereniging, Algemene syndicus en de vereffenaars, verjaren na vijf jaar, te tellen vanaf deze overschrijving.

De slotakte van de vereffening bevat:

- a) de plaats aangeduid door de Plenaire vergadering waar de boeken en documenten van de Hoofdvereniging ten minste vijf jaar, te rekenen vanaf voormelde overschrijving, zullen worden bewaard;
- b) de genomen maatregelen met het oog op de consignatie van de sommen en waarden die toekomen aan de schuldeisers of Medeëigenaars en waarvan de teruggave niet kon worden uitgevoerd.

SECTIE II – ORGANEN VAN DE HOOFDVERENIGING.

Cfr. het reglement van inwendige orde van het Onroerend Complex.

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VEROORZAAKT DOOR DE ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

I. ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN.

Artikel 22: Opsomming van de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

De Algemeen gemeenschappelijke kosten veroorzaakt door de Algemeen gemeenschappelijke delen betreffen, algemeen gesproken, alle nodige uitgaven voor het onderhoud, het vernieuwen en de herstelling van de Algemeen gemeenschappelijke delen, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, voorzieningen en faciliteiten en van de collectieve uitrustingen, de vergoedingen verschuldigd door de Hoofdonverdeeldheid voor overtredingen die niet te verhalen zijn op een individuele Medeëigenaar, en de premies van onderschreven verzekeringspolissen.

Bovenstaande opsomming is exemplatief en niet-limitatief.

Dienen onder meer als Algemeen gemeenschappelijke kosten te worden beschouwd:

- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, het onderhoud, de herstelling, de eventuele vernieuwing en de verzekering van de Algemeen gemeenschappelijke delen;
- elke noodzakelijke of nuttige uitgave voor de aanleg, het beheer, het gebruik, de schoonmaak en het onderhoud van de Algemeen gemeenschappelijke groenzones;
- elke belasting, taks of retributie, die niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van de individuele Medeëigenaars worden gelegd;
- de kosten voortvloeiende uit de (collectieve) verzekering van het Onroerend Complex;
- het geheel van de kosten rechten en erelonen van de Algemene syndicus en/of de Algemene syndicus ad interim;
- elke schuld en elke kost verbonden aan een oriënterend bodemonderzoek, een beschrijvend bodemonderzoek, en/of een bodemsanering, wanneer dat onderzoek en/of die sanering - ingevolge het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten - vereist is voor de overdracht van een Privatieve kavel, dit onverminderd het verhaalrecht dat de Hoofdvereniging van de Medeëigenaars op basis van voorschreven Decreet en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten zou kunnen uitoefenen, en dit met uitzondering van de schulden en de kosten verbonden aan het onderzoek en/of de sanering ingevolge voorschreven Decreet en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten, vereist voor de overdracht door de Comparanten in deze, welke schulden en kosten door deze overdragende partij verschuldigd zijn;
- elke schadevergoeding door de Hoofdvereniging van de Medeëigenaars verschuldigd;
- elke kost verbonden aan een rechtsgeding ingespannen door of tegen de Hoofdvereniging van de Medeëigenaars.
- in het algemeen elke schuld en elke kost, gemaakt door of in het belang van de Hoofdvereniging van de Medeëigenaars;

Artikel 23: Verdeling van de Algemeen gemeenschappelijke kosten

1. Algemene verdeelsleutel.

A) De Algemeen gemeenschappelijke lasten worden gedragen door alle

Medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

B) In geval het eigendomsrecht van een Privatieve kavel gesplitst is, hetzij door een onverdeeldheid, hetzij door een belastend zakelijk recht, dan is het aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke lasten voor die Privatieve kavel hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door alle deelgenoten van het eigendomsrecht dan wel titularissen van een zakelijk recht met betrekking tot die Privatieve kavel, zonder dat door deze deelgenoten/titularissen aan de Hoofdvereniging van Medeëigenaars of aan de haar vertegenwoordigende syndicus, enig voorrecht van uitwinning, of enige wettelijke hetzij conventionele verdeelsleutel, kan tegengeworpen worden.

2. Bijzondere verdeelsleutels.

A) De Particulier gemeenschappelijke lasten die betrekking hebben op de Particulier gemeenschappelijke delen van een Gebouw zullen omgeslagen worden tussen de Medeëigenaars van een Privatieve kavel in het desbetreffende Gebouw, en dit in verhouding tot hun aandelen in de Particulier gemeenschappelijke delen van dat Gebouw, zoals bepaald (en behoudens andersluidende bepalingen) in de Particuliere Statuten ervan.

Indien het om welke reden dan ook onduidelijk zou zijn (en niet op basis van objectieve elementen kan worden aangetoond) voor welk van de Gebouwen bepaalde kosten gemaakt zouden zijn, zullen deze geacht worden gemaakt te zijn voor en ten behoeve van alle Privatieve kavels van het (ganse) Onroerend Complex en zullen deze door de Medeëigenaars gedragen dienen te worden overeenkomstig de algemene verdeelsleutel van toepassing voor de verdeling van de Algemeen gemeenschappelijke lasten.

B) De Algemeen gemeenschappelijke lasten betreffende de Algemeen gemeenschappelijke delen die het voorwerp uitmaken van een exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht, zullen omgeslagen worden tussen de Medeëigenaars die er het exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Deze verdeelsleutel wordt bepaald op basis van het gegeven dat enkel de Privatieve kavels die dienen bij te dragen in deze kosten, er het uitsluitend genot en gebruik ervan hebben.

C) Wanneer voor het aangaan en instandhouden van de blokpolissen aanvullende premies dienen betaald te worden door de Hoofdvereniging, ingevolge het beroep of de activiteiten in één van de Privatieve kavels uitgeoefend, dan zal die aanvullende premie uitsluitend aan de eigenaar van die Privatieve kavel aangerekend worden.

D) Wanneer schade wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken aan Algemeen dan wel Particulier gemeenschappelijke delen, zullen de kosten daaraan verbonden gedragen worden door de

Hoofdvereniging respectievelijk de betrokken Deelvereniging van Medeëigenaars en aangerekend worden aan iedere Medeëigenaar van de betrokken vereniging, ook aan het slachtoffer, en dit in verhouding tot hun respectievelijk aandeel in de Algemeen dan wel Particulier gemeenschappelijke delen.

De kosten daaraan verbonden zullen echter niet aangerekend kunnen worden aan de Medeëigenaar die voor het uitvoeren van gemelde dringende en noodzakelijke werken een vordering heeft ingesteld.

E) Wanneer de Comparanten in deze ten aanzien van de onverkochte Privatieve kavels dienen af te rekenen voor de werkelijk gemaakte periodieke Algemeen gemeenschappelijke kosten / uitgaven, zullen zij:

- instaan voor de uitgaven voor de verzekering van de Algemeen gemeenschappelijke delen en de belastingen lastens de Algemeen gemeenschappelijke delen, in verhouding tot de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte Privatieve kavels;
- instaan voor de uitgaven voor het beheer, het gebruik, de schoonmaak, en het onderhoud van de Algemeen gemeenschappelijke delen, in verhouding tot de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen verbonden aan de onverkochte Privatieve kavels, doch slechts ten belope van één/vierde daarvan;
- niet instaan voor de bijkomende uitgaven voor verfraaiing of verbetering van de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in deze kosten dat in uitvoering van voormelde bepaling niet ten laste zou zijn van de onverkochte Privatieve kavels, zal gedragen worden door alle andere Medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

3. Wijziging van de verdeelsleutel.

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

- de verdeling van de aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend;
- de wijze van verdeling van de Algemeen gemeenschappelijke lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het Onroerend Complex aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

4. Belastingen.

Tenzij de belastingen die verband houden met het Onroerend Complex rechtstreeks worden aangerekend aan de Onderonverdeeldheden of de (eigenaars van de) Privatieve kavels, zullen de belastingen worden beschouwd als Algemeen gemeenschappelijke kosten.

5. Vermeerdering van de kosten.

Ingeval een Medeëigenaar de Algemeen gemeenschappelijke kosten zou doen stijgen voor zijn persoonlijke rekening, moet hij zelf instaan voor deze vermeerdering.

6. Praktische verdeling van de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

De Algemene syndicus van het Onroerend Complex staat in voor de verdeling van de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

Deze verdeling wordt door hem of door zijn diensten berekend, volgens de hierboven vastgelegde regels, tussen de verschillende Medeëigenaars van het Onroerend Complex.

Hij zal zijn facturen en afrekeningen verzenden naar de Particuliere syndicus van de betreffende Deelvereniging. Deze Particuliere syndicus is vervolgens verantwoordelijk om, voor rekening van de Algemene syndicus diezelfde lasten te verdelen tussen de Medeëigenaars die de betreffende Deelvereniging vormen.

Artikel 24: Provisie, opmaak van de rekeningen van medeëigendom met betrekking tot de Algemeen gemeenschappelijke kosten, betaling en inning van de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

1. Provisie.

De Algemene syndicus is bevoegd om, voor de lopende kosten die vallen onder de noemer Algemeen gemeenschappelijke kosten, van de Medeëigenaars een provisie te eisen waarvan het bedrag wordt vastgelegd door de Plenaire vergadering. Dit bedrag bedraagt ten minste het semestriële totaal van de Algemeen gemeenschappelijke kosten waarbij als referentieperiode de zes maanden van het vorige jaar worden genomen. Dit om de levering van de algemene diensten die de voormelde Algemeen gemeenschappelijke kosten hebben doen ontstaan in alle omstandigheden te kunnen garanderen.

De oproep tot provisie zal worden gedaan bij de Particuliere syndici van de verschillende Deelverenigingen en de Particuliere syndici zijn dan zelf belast met de verdeling van deze kosten onder de Medeëigenaars die elk van de respectievelijk Deelverenigingen vormen.

2. Opmaak van rekeningen van medeëigendom met betrekking tot de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

De rekening van de Algemeen gemeenschappelijke kosten wordt jaarlijks opgesteld, op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier, volgens het minimum genormaliseerde rekeningenstelsel, op te stellen door een Koninklijk Besluit.

De beheersrekeningen van de Algemene syndicus worden ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse Plenaire vergadering. Na goedkeuring krijgt de Algemene syndicus ontlasting door de jaarlijkse Plenaire vergadering.

Deze jaarrekening van de Algemene syndicus, die ter goedkeuring wordt voorgelegd van de Plenaire vergadering, wordt op het einde van het boekjaar afgesloten op datum vastgelegd door een beslissing van de Plenaire vergadering, die uitspraak doet bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde Medeëigenaars.

De Algemene syndicus voegt deze bij de oproepingsbrief voor de gewone Plenaire vergadering en laat deze, indien van toepassing, door de Raad van medeëigendom onderzoeken, die de correctheid van die rekeningen zal moeten verifiëren met de nodige stavende bewijsstukken. De Raad van medeëigendom maakt een verslag

op ter attentie van de Plenaire vergadering, waarin hun voorstellen worden geformuleerd.

De rekeningen van de Hoofdvereniging moeten op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze worden opgemaakt. De Algemene syndicus dient een dubbele boekhouding te voeren.

De Algemene syndicus bepaalt het aandeel van iedere Medeëigenaar in die jaarrekeningen door zich te baseren op de provisies die iedere Medeëigenaar heeft gestort.

De Medeëigenaars brengen de leden van de Raad van medeëigendom op de hoogte van fouten die ze in de rekeningen hebben vastgesteld.

3. Betaling van de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

De betaling van de Algemeen gemeenschappelijke kosten, toegewezen aan een Medeëigenaar of Deelvereniging, moet binnen de vijftien dagen na verzending van de rekening worden uitgevoerd.

Bij laattijdige betaling worden de verschuldigde sommen van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling vanaf de datum van hun opeisbaarheid en tot aan de dag van de effectieve integrale betaling, verhoogd met een interest op basis van Euribor 3 maand, vermeerderd met 100 basispunten.

Door de betaling van de Algemeen gemeenschappelijke kosten worden de rekening niet goedgekeurd. Dit blijft immers de bevoegdheid van de Plenaire vergadering.

Afhankelijk van de omstandigheden zullen de Algemeen gemeenschappelijke kosten hetzij door de betreffende Medeëigenaar, hetzij door de Particuliere syndici van de Deelverenigingen worden betaald. Elke Particuliere syndicus is op zijn beurt verantwoordelijk om diezelfde kosten te recupereren van de Medeëigenaars die deel uitmaken van de betreffende Deelvereniging, volgens de eigen regels voor kostenverdeling van die Onderonverdeeldheid, zoals werd vastgelegd in de Particuliere Basisakten.

4. Inning van de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

De Algemene syndicus, in zijn hoedanigheid van orgaan van de Hoofdvereniging, is verplicht alle maatregelen te nemen tot vrijwaring van de schuldvorderingen van de groep Medeëigenaars binnen het Onroerend Complex.

Hiervoor is de Algemene syndicus, voor de inning van de Algemeen gemeenschappelijke kosten, gemachtigd om:

a) in gebreke blijvende Medeëigenaars of Deelverenigingen aan te manen de verschuldigde sommen te betalen.

Hij zal de verkregen beslissingen op eender welke wijze doen uitvoeren, inclusief het in beslag nemen van alle roerende en onroerende goederen van diegene die in gebreke blijft.

In dat geval moet hij geen enkele bijzondere machtiging rechtvaardigen voor rechtbanken en derden.

De Algemene syndicus kan bovendien alle dossierkosten terugeisen voor elk geschil dat voor afhandeling wordt doorgegeven aan de advocaat van de

Hoofdvereniging.

De Algemene syndicus zal, op kosten van de Hoofdvereniging, een verzekering juridische bijstand afsluiten om zich te verzekeren tegen geschillen die kunnen ontstaan tussen:

- de Hoofdvereniging en een van haar leden.
- de Hoofdvereniging en een Deelvereniging.

De verzekeringspremies maken deel uit van de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

b) de door de wanbetaler evenredig verschuldigde huurgelden en kosten zelf te innen of door een financiële instelling naar zijn keuze te laten innen; door iedere Medeëigenaar in het Onroerend Complex wordt aan de Algemene syndicus onherroepelijke overdracht om al de contractuele huurgelden en kosten te innen gegeven, voor het geval waarin de voormelde Medeëigenaars in gebreke blijven ten opzichte van de Hoofdonverdeeldheid.

De huurder of Gebruiker kan zich, in toepassing van de onderhavige bepalingen, niet tegen die betalingen verzetten en zal rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder worden vrijgesteld van de sommen waarvoor Algemene syndicus hem kwitantie zal hebben verleend.

c) deze, bij wijze van voorschot te eisen van de Medeëigenaars, voor het aandeel van de in gebreke blijvende Medeëigenaars.

Alle Medeëigenaars in het Onroerend Complex worden uitdrukkelijk geacht, individueel met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledige akkoord te geven over de delegatie van machtigingen, wat voor hen en hun huurders inhoudt dat de hierboven vermelde bepalingen eventueel kunnen worden toegepast.

Voor de duur van het onvermogen van een wanbetaler zullen de andere Medeëigenaars dit onvermogen moeten compenseren en de nodige sommen moeten voorzien voor de goede werking van de algemeen gemeenschappelijke diensten.

Artikel 25: Werkkapitaal - Reservekapitaal.

1. Werkkapitaal.

De Algemene syndicus is bevoegd voor het beheer van het werkkapitaal van de Hoofdonverdeeldheid.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de Medeëigenaars als provisie voor de periodieke uitgaven die betrekking hebben op de Algemeen gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en alle bovenvermelde, samenstellende kosten van de Algemeen gemeenschappelijke kosten.

Deze voorschotten worden gestort op een of meerdere rekeningen geopend op naam van de Hoofdvereniging, bij een Belgische grootbank en worden beheerd door de Algemene syndicus.

Alle periodieke kosten van de Hoofdonverdeeldheid zullen met dit werkkapitaal worden betaald en alle inkomsten, met betrekking tot de Hoofdonverdeeldheid,

zullen worden gestort op die rekening(en) waarop het werkkapitaal staat. Algemeen gesproken zullen alle kapitaalbewegingen via deze rekeningen verlopen. Zoals eerder vermeld wordt dit 'werkkapitaal', in overeenstemming met de bepalingen van het kostenreglement, aangevuld door stortingen van de Medeëigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Het bedrag en de datum van die stortingen zullen worden bepaald op de gewone Plenaire vergadering.

Elk jaar, tijdens de vijftien dagen voorafgaand aan de gewone Plenaire vergadering, zal de Algemene syndicus zijn rekeningen, met bewijsstukken, voorleggen aan alle Medeëigenaars die er ter plaatse kennis kunnen van nemen.

In geval van uitzonderlijke uitgaven: betaling van belastingen, verzekeringspremies, uitvoering van werken enz. zal de Algemene syndicus beroep kunnen doen op een extra provisie.

2. Reservekapitaal.

De Plenaire vergadering kan ook beslissen om een reservekapitaal aan te leggen. Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van een periodieke inbreng bedoeld voor niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van een collectieve uitrusting, en in het algemeen alle nodig geachte belangrijke herstellingen en vervangingen van Algemeen gemeenschappelijke delen.

De Plenaire vergadering zal beslissen om dat kapitaal te beleggen in afwachting van het gebruik ervan.

Voor de rest zullen, vanaf de creatie van het reservekapitaal, alle hierboven voor het werkkapitaal beschreven regels mutatis mutandis van toepassing zijn op het reservekapitaal, behoudens een andersluidende uitdrukkelijke beslissing van de Plenaire vergadering.

Artikel 26: Wijziging van de kostenverdeling.

De Plenaire vergadering kan, mits een beslissing genomen met een meerderheid van vier/vijfde van de stemmen van aanwezige of vertegenwoordigde Medeëigenaars, beslissen om de verdeling van de Algemeen gemeenschappelijke kosten te wijzigen.

Indien deze nieuwe verdeling gevolgen heeft voor de periode voorafgaand aan de beslissing van de Plenaire vergadering, moet de Algemene syndicus, binnen een termijn van één maand daarna, een nieuwe berekening maken. Deze afrekening kan echter nooit verder teruggaan dan de aanvangsdatum van het lopende boekjaar.

Deze afrekening moet nadien bij absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde Medeëigenaars worden goedgekeurd door de eerstvolgende Plenaire vergadering.

De afrekening bevat de terug te betalen sommen aan elke Privatieve kavel waarvan het aandeel in de kosten naar beneden toe werd gecorrigeerd, en de sommen die moeten worden bijbetaald door iedere Privatieve kavel waarvan het aandeel in de kosten naar boven toe werd gecorrigeerd.

Die betalingen moeten zonder interest worden uitgevoerd binnen de twee maanden volgend op de goedkeuring van deze afrekening door de Plenaire vergadering.

De vordering of schuld waarvan hierboven sprake geldt als verjaard als de beslissing van de Plenaire vergadering of de in kracht van gewijsde gegane uitspraak voor de aanpassing van de verdeling van de Algemeen gemeenschappelijke kosten, meer dan twee jaar in het verleden ligt.

In geval van overdracht van een Privatieve kavel zal de eerder bedoelde vordering of schuld prorata temporis ten voordele of nadele van de cedent en de verkrijger zijn.

De te beschouwen datum is deze van de dag waarop de overdracht definitief heeft plaatsgevonden.

II. ONTVANGSTEN UIT DE ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN ('BATEN').

Artikel 27: Ontvangsten.

De inkomsten uit (baten van) de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex volgen de Algemeen gemeenschappelijke kosten: zij komen ten goede aan alle Medeëigenaars in verhouding tot hun aandelen in de Algemeen gemeenschappelijke delen, voor zover en in de mate het gaat om Algemeen gemeenschappelijke zaken die mede tot hun gebruik bestemd zijn.

III. OVERDRACHT VAN EEN PRIVATIEVE KAVEL.

Artikel 28: Tekoopstelling en syndicus.

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Plenaire algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de Hoofdonverdeeldheid;
- 5° de notulen van de gewone, bijzondere en buitengewone Plenaire algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de Algemeen gemeenschappelijke lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de Plenaire algemene vergadering van de vereniging van Medeëigenaars werd goedgekeurd.

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

Artikel 29: Optredende notaris en syndicus.

1. Ingeval van eigendomsoverdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een Privatieve kavel zowel onder levenden als wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris bij ter post aangetekend schrijven aan de syndicus hem volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinzet die door de Plenaire algemene vergadering van de Medeëigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de Algemene syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

De documenten hoger vermeld onder artikel 33 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de Algemene syndicus gevraagd als de nieuwe Medeëigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

2. De Algemene syndicus is ertoe gehouden voormeld aangetekend schrijven binnen de dertig dagen te beantwoorden.

Indien de Algemene syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

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

5. Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Artikel 30: Verplichtingen van een Medeëigenaar in geval van een overdracht van een Privatieve kavel.

In geval van overdracht van een Privatieve kavel onder de levenden is de uittredende Medeëigenaar verplicht om aan zijn rechtverkrijgenden een kopie van onderhavige akte te bezorgen, en door de enkele ondertekening van de overeenkomst houdende de eigendomsoverdracht zal de rechtverkrijgende gehouden zijn de bepalingen die er in werden opgenomen na te leven, onverminderd andere dwingende wettelijke bepalingen.

Artikel 31: Afrekeningen van het aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke

kosten met betrekking tot de overgedragen Privatieve kavel

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de overdrager van een Privatieve kavel en de nieuwe Medeëigenaar betreffende de Algemeen gemeenschappelijke lasten, dient de nieuwe Medeëigenaar de Algemeen gemeenschappelijke lasten te dragen vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de Algemeen gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK V: ONDERHOUDSWERKEN EN -HERSTELLINGEN.

Artikel 32: Algemeen.

Herstellingen en werken aan de Algemeen gemeenschappelijke delen worden gedragen door de Medeëigenaars, volgens eenieders aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen, behalve indien de statuten andersluidende bepalingen bevatten.

Artikel 33: Soort herstellingen en werken.

De herstellingen en werken worden verdeeld in twee categorieën:

- dringende herstellingen;
- niet-dringende herstellingen;

Artikel 34: Dringende herstellingen.

De Algemene syndicus heeft alle bevoegdheden om werken uit te voeren met een dringend karakter, zonder de toestemming van de Plenaire vergadering te moeten vragen. Medeëigenaars kunnen er zich nooit tegen verzetten.

Artikel 35: Niet-dringende herstellingen of werken.

Deze werken moeten worden aangevraagd door de Algemene syndicus of door Medeëigenaars die samen ten minste een vierde van de aandelen in de onverdeeldheid bezitten. Ze zullen worden voorgelegd aan de volgende Plenaire vergadering.

Ze kunnen enkel worden besloten bij een drie/vierde meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde Medeëigenaars en zijn vervolgens verplicht voor iedereen.

Artikel 36: Erfdienstbaarheden met betrekking tot werken.

Als de Algemene syndicus het nodig acht, moeten de Medeëigenaars, via hun Privatieve kavels (al dan niet in gebruik), toegang verlenen voor alle controles, herstellingen, onderhoud en reiniging van de Algemeen gemeenschappelijke delen. Dit geldt eveneens voor eventuele controles van privéleidingen, als de Algemene syndicus het nodig acht ook deze te controleren.

Tegelijk moeten ze, zonder hiervoor schadevergoeding te kunnen vragen, toegang verlenen aan architecten, ondernemers enzovoort, die de herstellingen en nodige werken uitvoeren aan Algemeen en Particulier gemeenschappelijke delen, of aan Privatieve delen die toebehoren aan andere Medeëigenaars, waarbij het welteverstaan is dat de werken moeten worden uitgevoerd in alle wenselijke snelheid.

Als de Medeëigenaars of de Gebruikers afwezig zijn, moeten ze een sleutel van hun Privatieve kavel afgeven aan een gevolmachtigde, waarvan de naam en het adres bij de Algemene syndicus bekend moeten zijn, zodat de Privatieve kavels in

noodzakelijke gevallen kunnen worden betreden.

Iedere overtreder van deze bepaling zal exclusief instaan voor de bijkomende kosten die het gevolg zijn van dit verzuim.

De Medeëigenaars zullen zonder schadeloosstelling de nadelen moeten dragen ontstaan door herstellingen aan de Algemeen en Particulier gemeenschappelijke delen of aan de Privatieve delen. Deze zullen, ongeacht de duur, worden bepaald volgens bovenstaande regels.

Op dezelfde wijze zullen de Medeëigenaars gedurende de volledige duur van de bouwwerken van het Onroerend Complex eveneens, zonder schadeloosstelling te kunnen eisen, de nadelen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten moeten dragen tijdens de afwerkingswerken aan de Algemeen en Particulier gemeenschappelijke delen, of Privatieve delen van het Onroerend Complex.

De vaklui zullen dus toegang hebben tot de delen waar de voormelde werken moeten worden voltrokken en de te gebruiken materialen zullen dus, tijdens die periode, in de Algemeen en Particulier gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex worden gebracht.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN.

Artikel 37: Risico's.

1. De aansprakelijkheden die kunnen ontstaan met betrekking tot de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex worden gedragen door alle Medeëigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat ze bezitten in de Algemeen gemeenschappelijke delen gekoppeld aan hun Privatieve kavel. Dit geldt ongeacht of het bezwaar wordt ingeroepen door een van de Medeëigenaars of door een willekeurige derde.

Aansprakelijkheden die ontstaan uit een Onderonverdeeldheid worden daarentegen gedragen door het geheel van de Medeëigenaars die de Deelvereniging vormen van deze Onderonverdeeldheid, in verhouding tot het aantal aandelen dat ze bezitten in de Particulier gemeenschappelijke delen, tenzij met uitsluiting van de andere Medeëigenaars indien dit bezwaar wordt aangetekend door een van de Medeëigenaars of door een willekeurige derde.

2. Niettegenstaande bovenstaande aansprakelijkheids-principes wordt de aansprakelijkheidsverzekering gezamenlijk aangegaan door de Deelverenigingen voor het geheel van de Onderonverdeeldheden die het Onroerend Complex uitmaken.

Artikel 38: Soorten verzekeringen.

1. Sommige verzekeringen moeten verplicht worden onderschreven door de Algemene syndicus, voor rekening van wie het aangaat, op kosten van de Medeëigenaars:

Verzekering van het bezoldigde personeel.

Een verzekering wordt aangegaan om de aansprakelijkheid te dekken die kan horen bij de Medeëigenaars op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek voor het arbeiders- en bediendepersoneel, ingezet door de Hoofdvereniging.

Als de Hoofdvereniging bezoldigd personeel in dienst heeft, moet een verzekering tegen arbeidsongevallen en ongevallen op weg naar of van het werk, alsook een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering ten opzichte van derden, worden aangeaan.

De polissen moeten de volgende tekst bevatten: *"worden beschouwd als "derden", de Medeëigenaars, de Hoofdvereniging en Deelverenigingen, de Gebruiker in eender welke hoedanigheid, de Algemene syndicus, de Particuliere, Gedelegeerde of Ad hoc-syndici, de poetsvrouwen, de personeelsleden in dienst van de Hoofdonverdeeldheid of in dienst van een Onderonverdeeldheid of zelfs een Medeëigenaar."*

De vergoedingen zullen door de Algemene syndicus worden aangewend om de geleden schade door het slachtoffer te herstellen.

Indien het bedrag van de door de verzekeraar uitbetaalde schadevergoeding niet volstaat, zal het surplus door de Algemene syndicus met alle rechtsmiddelen en op kosten van de veroorzaker of de veroorzakers van de schade, en van diegene die werden erkend als de wettelijk aansprakelijke partij worden ingevorderd.

Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering van de Algemene syndicus.

Deze verzekering wordt onderschreven ten gunste van de Algemene syndicus, als hij een niet-professionele Medeëigenaar is die zijn mandaat gratis uitvoert.

Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering van de leden van de Raad van medeëigendom.

Deze verzekering wordt onderschreven ten gunste van haar leden.

2. Andere verzekeringen kunnen door de Algemene syndicus worden onderschreven op voorwaarde dat dit door de Plenaire vergadering met een absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde Medeëigenaars wordt beslist.

3. De verzekerde kapitalen worden bepaald door de Plenaire vergadering. De Medeëigenaars die van mening zijn dat deze kapitalen onvoldoende zijn, hebben de mogelijkheid om voor eigen rekening een bijkomende verzekering aan te gaan, op voorwaarde dat ze de kosten ervan dragen. Zij hebben als enige recht op de bijkomende vergoeding die voortkomt uit deze verzekering en ze beschikken er vrij over.

4. Elke premietoeslag is voor de persoonlijke rekening van diegene van de Medeëigenaars die er de oorzaak van is. Als een premietoeslag is verschuldigd door het beroep of de activiteit van een of meerdere Medeëigenaars, of algemeen gesproken om redenen eigen aan het gebruik van een of andere Privatieve kavel, is deze premietoeslag uitsluitend voor rekening van deze laatste.

5. Als een verzekeringscontract een franchise voorziet voor rekening van de verzekerde(n), wordt deze gedragen door:

- a) de Hoofdvereniging, als Algemeen gemeenschappelijke kost, als de schade zijn oorsprong vindt in een Algemeen gemeenschappelijk deel;
- b) de Deelvereniging, als de schade zijn oorsprong vindt in een Particulier gemeenschappelijk deel;

c) de Medeëigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen, als de schade zijn oorsprong vindt in meerdere Gebouwen samen.

Artikel 39: Onderschrijving van polissen – schade.

1. De Algemene syndicus onderschrijft de verzekeringspolissen en vernieuwt, vervangt of wijzigt deze, voor rekening van wie het aanbelangt, op kosten van de Medeëigenaars, volgens de richtlijnen die worden gegeven door de Plenaire vergadering. Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking verleend door de Plenaire vergadering, mag de Algemene syndicus niet tussenkomen als makelaar of verzekeringsagent van de contracten waarop hij intekent voor rekening van de Hoofdonverdeeldheid.

2. De beslissingen met betrekking tot de clausules en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de Algemene syndicus moeten worden onderschreven, worden bekrachtigd door de Plenaire vergadering die een besluit neemt met een absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde Medeëigenaars. Bij gebrek aan bekrachtiging blijven de contracten die de Algemene syndicus heeft onderschreven bestaan tot het einde van hun termijn, zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheid tot opzeg vastgelegd in de contractuele voorwaarden.

De Medeëigenaars zijn verplicht desgevraagd mee te werken, wanneer aan het afsluiten en uitvoeren van de verzekeringscontracten en het ondertekenen van de nodige akten. Bij gebrek hieraan kan de Algemene syndicus, van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten aankondigen, ze rechtsgeldig ondertekenen in hun plaats.

3. De Deelverenigingen en Medeëigenaars kunnen zich op eigen kosten een kopie laten bezorgen van de aangegane polissen.

4. Zowel wat betreft het afsluiten en het opzeggen van de verzekeringspolis als voor het beheer van de schade, zorgt de Algemene syndicus ervoor dat hij overleg pleegt met de Particuliere syndici.

Indien nodig zal een gemeenschappelijke polis worden afgesloten voor rekening van de Hoofdvereniging en voor rekening van de Deelverenigingen.

5. De Algemene syndicus zal daartoe tijdig al het nodige doen; hij zal de premies betalen als Algemeen gemeenschappelijke kosten. Deze worden hem door de Medeëigenaars terugbetaald, die allemaal bijdragen in verhouding tot hun rechten in de Algemeen gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK VII: SCHADE – HERSTEL EN HEROPBOUW – EINDE VAN DE HOOFDONVERDEELDHEID.

Artikel 40: Algemeen.

1. In geval van schade aan de Algemeen gemeenschappelijke delen zal de Algemene syndicus toezien op de snelle uitvoering van noodzakelijke dringende maatregelen om de oorzaak van de schade stop te zetten of om de omvang en de ernst van de schade te beperken, in overeenstemming met de bepalingen van de lopende verzekeringsovereenkomsten.

De Hoofd- en de Deelverenigingen alsook de individuele Medeëigenaars zijn ertoe gehouden mee te werken aan de uitvoering van deze maatregelen. Wanneer dit niet gebeurt, mag elke Particuliere syndicus van een Deelvereniging zonder enige ingebrekestelling aan te kondigen, rechtstreeks tussenkomen om alle nuttige of noodzakelijke maatregelen te nemen, zelfs in een Privatieve kavel of in een Algemeen gemeenschappelijk deel.

2. In voorkomend geval en in nauwe samenwerking met de Algemene syndicus superviseert de Particuliere syndicus alle werken die worden uitgevoerd ter herstelling van de schade.

Artikel 41: Vernietiging en heropbouw van het Onroerend Complex – einde van de Hoofdonverdeeldheid

1. Gedeeltelijke vernieling.

De vernieling van het Onroerend Complex zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, indien de waarde van het Onroerend Complex na de vernieling minstens nog één/vierde bereikt van de waarde die het Onroerend Complex vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

De Plenaire algemene vergadering kan met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.

Deze bepaling geldt mutatis mutandis indien dergelijke gedeeltelijke vernieling slechts één of twee Gebouwen treft, waarbij de hiervoor vermelde beslissing dan genomen dient te worden door de desbetreffende Particuliere algemene vergadering(en).

2. Volledige vernieling.

De vernieling van het Onroerend Complex zal beschouwd worden als zijnde volledig, ingeval de waarde van het Onroerend Complex na de vernieling minder dan één/vierde bedraagt van de waarde die het Onroerend Complex vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarde in geen van beide gevallen rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

De Plenaire algemene vergadering kan mits éénparigheid van alle Medeëigenaars beslissen tot volledige heropbouw van het Onroerend Complex.

Indien de Plenaire algemene vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle Medeëigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het Onroerend Complex, dan zal dit van rechtswege leiden tot het ophouden van de gedwongen medeëigendom.

Deze bepaling geldt mutatis mutandis indien dergelijke volledige vernieling slechts één of meerdere Gebouwen treft, waarbij de hiervoor vermelde beslissing dan genomen dient te worden door de desbetreffende Particuliere algemene vergadering(en), en deze Particuliere vergadering(en) niet de vereiste éénparigheid van alle Medeëigenaars van het (de) desbetreffende Gebouw(en)

behaalt (behalen) om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw, in welk geval dit van rechtswege zal leiden tot het ophouden van de gedwongen (sub)medeëigendom van de desbetreffende Onder-onverdeeldhe(i)d(en).

TITEL VI- OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 42: Eerste Plenaire vergadering.

De eerste Plenaire vergadering wordt samengeroepen op initiatief van de Comparanten.

Deze Plenaire vergadering dient voor het eerst opgeroepen te worden en dient voor het eerst samen te komen om te beraadslagen voor de (vermoedelijke) opleveringsdatum van de Algemeen gemeenschappelijke delen.

Artikel 43: Syndicus ad interim.

De Comparanten behouden zich hierbij het recht voor om voor onbepaalde duur een Algemene syndicus ad interim te benoemen. Deze periode loopt van rechtswege af op datum van de eerste Plenaire vergadering.

Artikel 44: Tijdelijk beheer en behoud van het Onroerend Complex.

Tot aan de eerste Plenaire vergadering neemt de Algemene syndicus ad interim de beheertaken op zich en belast hij zich met het behoud van het Onroerend Complex.

De Algemene syndicus ad interim zorgt in dit verband met name voor het afsluiten van de noodzakelijke contracten, zoals de contracten met de leveranciers van de algemene nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie enz.) en de onderhoudscontracten.

Artikel 45: Eerste Algemeen gemeenschappelijke kosten of exploitatiekosten.

Voor het tijdelijke beheer en het behoud van het Onroerend Complex kunnen de Comparanten fondsen voorschieten voor de eerste Algemeen gemeenschappelijke kosten of exploitatiekosten op naam en voor rekening van de Hoofdvereniging.

Zonder beperkend te zijn, wordt er met eerste Algemeen gemeenschappelijke kosten of exploitatiekosten bedoeld:

- 1) de aansluitings- en installatiekosten en kosten voor opening van de gemeenschappelijke meters voor water en elektriciteit;
- 2) de verbruikskosten van water en elektriciteit voor het gebruik van de Algemeen gemeenschappelijke delen;
- 3) indien bestaande, de verwarmingskosten van de Algemeen gemeenschappelijke delen;
- 4) de erelonen van de Algemene syndicus en de inherente organisatiekosten van de Plenaire vergadering zelf.

De Medeëigenaars zijn verplicht om de eerste Algemeen gemeenschappelijke kosten of exploitatiekosten terug te betalen aan de Comparanten, elk in verhouding tot hun aandeel in de Algemeen gemeenschappelijke delen en zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de bepalingen die er betrekking op hebben in dit reglement.

Artikel 46: Dagorde van de Plenaire vergadering.

Op de dagorde van de eerste Plenaire vergadering moet in ieder geval de

benoeming en de aanstelling van de Algemene syndicus van het Onroerend Complex worden vermeld.

Meteen na samenkost van de eerste Plenaire vergadering is alleen zij gemachtigd om de Algemene syndicus te benoemen en te ontslaan. Het mandaat van de syndicus ad interim loopt van rechtswege af.

De Algemene syndicus wordt benoemd en krijgt de uitdrukkelijke opdracht om over te gaan tot de voorlopige en definitieve oplevering van de Gemeenschappelijke delen waar hij de Hoofdvereniging rechtsgeldig zal vertegenwoordigen. De Plenaire vergadering kan beslissen dat de syndicus door een expert of één of meerder Medeëigenaars zal worden bijgestaan. De kosten van de expert zijn dan Gemeenschappelijke kosten. Indien de Plenaire vergadering hier niet toe beslist, en de Algemene syndicus zich toch door een expert wenst te laten bijstaan, dan zijn de kosten van de door de syndicus aangeduide expert ten zijnen laste, zonder deze ten laste te mogen leggen van de Gemeenschappelijke kosten.

Bovendien zullen de Comparanten de rekeningen van de eerste gemeenschappelijke kosten en exploitatiekosten voorleggen, die door de Plenaire vergadering moeten worden vereffend. Er zal kwijting en ontlasting worden gegeven voor het beheer en het behoud van het Onroerend Complex.

De eerste verzekeringen, waarvan hierboven sprake, moeten standaard worden bevestigd.

TITEL VII: VOLMACHT TOT VERKOOP

Teneinde over te gaan tot de verkoop van zowel de grondaandelen als de constructies van de verschillende Privatieve kavels in het Onroerend Complex, stellen de Grondeigenaar en de Bouwheer de hierna vermelde personen onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met de bevoegdheid om individueel te handelen en met de mogelijkheid tot indeplaatsstelling, hierna de "lasthebbers" (of, individueel "lasthebber") genoemd, te weten:

hierna de "lasthebbers" (of, individueel "lasthebber") genoemd, te weten:

- Elke medewerker van het kantoor van ondergetekende notaris Goovaerts, te Mechelen.

aan wie zij de bevoegdheid verlenen om in hun naam en voor hun rekening te verkopen of met zakelijke rechten te bezwaren, het geheel of een deel van de constructies van de Privatieve kavels met de bijhorende aandelen in de constructies van Algemeen gemeenschappelijke delen en in de Particulier gemeenschappelijke delen, op de wijze, onder de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

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

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

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

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

Van de kopers alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

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

De lasthebber kan krachtens huidige volmacht slechts overeenkomsten of akten ondertekenen of sluiten, waarvan de tekst voorafgaandelijk in ontwerp per mail aan de lastgever is bezorgd en uitdrukkelijk per mail door de lastgever is goedgekeurd

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

TITEL VIII: SLOTBEPALINGEN

HYPOTHECAIRE OVERSCHRIJVING.

Deze akte zal worden overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid. De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.

VERWIJZING NAAR HET BURGERLIJK WETBOEK.

De statuten worden beheerst door de bepalingen opgenomen in de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek zoals zij bestaan of zullen bestaan. De bepalingen die deze Algemene statuten bevatten zullen voor niet geschreven worden gehouden in de mate dat zij in tegenspraak zijn met de voormelde artikelen zonder hierdoor de akte geheel nietig te maken.

KOSTEN.

De kosten van onderhavige akte zullen gedragen worden door de Comparanten, die zich het recht voorbehouden aan elke eerste koper/verkrijger van een Privatieve kavel een aandeel in de opmaak van onderhavige akte aan te rekenen.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering van onderhavige akte doen de Comparanten keuze van woonplaats in hun hiervoor vermelde respectieve maatschappelijke zetels.

Iedere Medeëigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk

verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

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

INFORMATIE – RAADGEVING.

De Comparanten verklaren dat de notarissen hen volledig hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen welke zij bij huidige akte hebben gesteld en dat zij hen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

IDENTITEITSBEWIJS – HYPOTHECAIRE WAARMERKING.

Om aan de bepalingen te voldoen van de Hypotheekwet en de Organieke Wet, bevestigen de notarissen de namen, voornamen, geboorteplaats en het domicilie van Comparanten - natuurlijke personen bij wijze van een uittreksel uit het nationaal register en hun identiteitskaart.

De instrumenterende notaris verklaart de benaming, de juridische vorm, de datum van de oprichtingsakte, de maatschappelijke of statutaire zetel, alsook het ondernemings- en/of BTW-nummer te zijn nagegaan van de Comparanten - rechtspersonen.

VERKLARING VAN DE COMPARANTEN.

De Comparanten verklaren dat zij sedert meer dan vijf dagen van onderhavige akte kennis hebben genomen en dat deze termijn voor hen voldoende was om haar nuttig te onderzoeken. De comparanten verklaren dat ondergetekende notaris de akte heeft toegelicht en dat de wijzigingen die aan het ontwerp van de akte werden aangebracht evenals de door de ventôsewet opgelegde bepalingen integraal werden voorgelezen.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00)

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Mechelen, op het kantoor van ondergetekende notaris. En na voorlezing en toelichting, hebben de Comparanten met mij, Notaris, getekend.