

BASISAKTE RESIDENTIE KORENDRIES.**REP. N° 11.841**

Het jaar tweeduizend en acht.

Op vier september.

Voor mij, **INGRID EVENEPOEL**, Notaris met standplaats te Ninove.

VERSCIJNT:

De naamloze vennootschap **S&J NEibouW**, met zetel te 9400 Ninove (Denderwindeke), Nijken 44.

Ondernemingsnummer 867.182.374.

Opgericht krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Evenepoel op zes september tweeduizend en vier, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twintig september daarna, onder nummer 04133194.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 14 der statuten door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SEBPA, met zetel te 9400 Ninove (Denderwindeke), Nijken 46, benoemd tot gedelegeerd bestuurder bij beslissing van de raad van bestuur van 17 maart 2007, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 april daarna, onder nummer 07050566, en vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger de heer De Jonge Patrick, wonende te 9400 Ninove (Denderwindeke), Nijken 46 (identiteitskaart 590-2310551-37)

Hierna ook als "eigenaar van de grond" of "de promotor en/of bouwheer" aangeduid.

I/ BESCHRIJVING- STEDEBOUW- ERFDIENSTBAARHEDEN- VOLMACHT:

De comparant heeft mij verklaard dat hij eigenaar is van volgend onroerend goed:

STAD GERAARDSBERGEN (eerste afdeling):

1/ Een perceel grond gelegen in woongebied, ter plaatse genaamd "Buizemont", tussen de Buizemontstraat en de Pelgrimsweg, gekadastraerd sectie B, deel van nummers 1002/P, 999/R en 1000/B, bestaande uit:

LOT 18A: Een perceel bouwgrond, gekadastraerd sectie B deel van nummer 1000/B met een oppervlakte volgens nagamelde meting van 2 aren 96 centiaren;

LOT 18B: Een perceel bouwgrond, gekadastraerd sectie B deel van nummers 1000/B en 999/R met een oppervlakte volgens nagamelde meting van 5 aren 88 centiaren;

SAMEN BESTEMD voor het bouwen van een appartementsgebouw met overbouw en onderbouw boven en onder de tussenliggende nieuwe weg, genaamd "**RESIDENTIE KORENDRIES**"; dewelke bij onderhavige akte wordt geplaatst onder het stelsel van de mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

2/ Een **NIEUW AANGELEGDE WEG**, van de Buizemontstraat naar voormelde Residentie Korendries, thans gekend ten kadaster sectie B, deel van nummers 1001/Y, 1001/X, 1002/P, en 1000/B, met een oppervlakte volgens kadaster bij restant van dertien aren vierenzeventig centiaren. Deze weg behoort in gedwongen mede-eigendom aan alle eigenaars van Residentie Korendries, volgens artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven goederen horen toe aan de vennootschap S&J NeibouW als volgt:

- **perceelnummer 1001/Y:** ingevolge aankoop van mevrouw Timmermans Linda Germaine Bertha, echtgenote van de heer Souffriau André Joseph, te Geraardsbergen (Zandbergen), krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Evenepoel, met



tussenkoms van notaris Yves Vanden Eycken te Geraardsbergen (Idegem) op 20 juni 2007, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde onder referte 69-T-26/06/2007-08116.

Voorschreven goed hoorde toe aan mevrouw Timmermans Linda ingevolge aankoop van de heer André Joseph De Boe, echtgescheiden, te Geraardsbergen, krachtens akte verleden voor notaris Ivan Vanden Eycken te Idegem op achttien maart negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Oudenaarde op dertien april daarna, boek 11.672 nummer 7.

Voorschreven goed hoorde toe aan de heer André De Boe om het verkregen te hebben in een verdeling tussen hemzelf, Etienne Cyriel Vander Mijnsbrugge en Jean-Pierre Vander Mijnsbrugge, beiden te Geraardsbergen, ingevolge een akte verleden voor notaris Emmanuel D'Haenens te Geraardsbergen op 11 september 1982, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 22 september daarna, boek 9314 nummer 20.

Voorschreven goed hoorde sedert meer dan 30 jaar toe aan mevrouw Vander Mynsbrugge Maria Liocada, te Geraardsbergen.

Mevrouw Vander Mynsbrugge Maria is als niet herhuwde weduwe van de heer De Boe Victor, overleden te Geraardsbergen, op 1 maart 1982, zonder wettige reservataire erfgenamen te hebben nagelaten. Krachtens de termen van haar authentiek testament, gedikteerd aan notaris Emmanuël D'Haenens, te Geraardsbergen, op 21 augustus 1981, stelde zij aan als enige algemene legatarissen van haar nalatenschap: 1) De Boe André Joseph, 2) Vander Mijnsbrugge Etienne Cyriel en 3) Vander Mijnsbrugge Jean-Pierre, allen voornoemd.

- perceelnummer 1001/X: ingevolge aankoop van mevrouw De Lil Hilda Odette Marguerite, echtgenote van de heer Durant Jean Pierre Maurice José, te Geraardsbergen (Viane), krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Evenepoel, met tussenkomst van notaris Yves Vanden Eycken te Geraardsbergen (Idegem) op 20 juni 2007, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde onder referte 69-T-26/06/2007-08117.

Voorschreven goed hoorde toe aan mevrouw De Lil Hilda, voornoemd, krachtens akte verleden voor notaris Emmanuel D'Haenens te Geraardsbergen op dertig december tweeduizend en twee, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Oudenaarde onder referte 69-T-15JAN2003-00429, inhoudende afstand van onverdeelde rechten aan mevrouw De Lil Hilda, door 1/ de heer Van Lierde Alain Willy, echtgenoot van mevrouw De Backer Marina, te Geraardsbergen; 2/ mevrouw Van Lierde Marleen, echtgenote van de heer Van Trimont Peter, te Couvin; 3/ de heer Van Lierde Johan, ongehuwd, te Geraardsbergen, en 4/ de heer Van Lierde Guy, ongehuwd, te Geraardsbergen.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan mevrouw Daver Lucie, krachtens akte verleden voor notaris Charles De Ruyver te Geraardsbergen op drie november negentienhonderd zeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op elf december daarna, boek 7275 nummer 38.

Mevrouw Daver Lucie is overleden te Geraardsbergen op negentien juni tweeduizend, nalatende voor enige wettige en reservataire erfgenamen haar dochter mevrouw De Lil Hilda, voornoemd, en haar kleinkinderen, zijnde kinderen van haar overleden dochter De Lil Huguette, zijnde de consoorten Van Lierde Alain, Marleen, Johan en Guy, voornoemd.

Volgens de bepalingen van een authentiek testament verleden voor notaris Rens Jean-Louis te Geraardsbergen op zeven januari negentienhonderd vijfnegentig, waarbij zij het grootst beschikbaar deel van haar nalatenschap legateerde aan haar dochter, mevrouw De

Lil Hilda, voornoemd, volgt dat de twee/derde van de nalatenschap toekomt aan De Lil Hilda, voornoemd, en de rest zijnde elk een/twaalfde deel in volle eigendom aan de consoorten Van Lierde voornoemd.

- perceelnummers 1002/P, 1000/B en 999/R: ingevolge aankoop van de naamloze vennootschap DRYBOOMS-NIJS te Heusden, krachtens akte verleden voor ondergetekende notaris Evenepoel, met tussenkomst van notaris Jean-Philippe Lagae te Brussel op 20 juni 2007, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde onder referte 69-T-27/06/2007-08191.

Voorschreven goed behoorde toe aan de vennootschap DRYBOOMS-NIJS ingevolge aankoop van 1. mevrouw Cool Maria Florence Henri, weduwe van de heer D'Haenens Robert, te Sint-Lievens-Houtem; 2. de heer D'Haenens Emmanuël Robert Victoire Alphonsine, echtgenoot van mevrouw Carlier Lucette, te Geraardsbergen; 3. de heer D'Haenens Pierre Baudouin Julien Charles, echtgenoot van mevrouw Muylaert Hilde, te Affligem; 4. mevrouw D'Haenens Elisabeth Victoire Roberte Alice, echtgenote van de heer Van Steenberge Raphaël, te Sint-Lievens-Houtem, krachtens akte verleden voor notaris Jean-Philippe Lagae te Brussel, met tussenkomst van notaris Emmanuël D'Haenens te Geraardsbergen, op negentien december tweeduizend en twee, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Oudenaarde onder referte 69-T-23.12.2002-13.126.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed toe aan de heer D'Haenens Robert René Alphonse, te Geraardsbergen, en de consoorten D'Haenens Emmanuël en Pierre, voornoemd, om het verkregen te hebben in de nalatenschap van de heer D'Haenens Julien Edgard François, te Geraardsbergen, en er overleden op 10 april 1970.

De heer D'Haenens Robert, voornoemd, is ab intestato overleden te Aalst op 16 september 1988.

Zijn nalatenschap, waarvan de helft van voorschreven goed, werd opgenomen door zijn overlevende echtgenote, mevrouw Cool Maria, voornoemd, voor het volledige vruchtgebruik en één vierde volle eigendom, krachtens de termen van hun huwelijkskontrakt, inhoudende steldel van gemeenschap van aanwinsten, verleden voor notaris Louis Kesteloot te Zele op 11 augustus 1942.

Het overige zijner nalatenschap werd opgenomen door zijn drie kinderen, zijnde D'Haenens Emmanuël, Pierre en Elisabeth, voormeld, als enige wettige en reservataire erfgenamen, hetzij ieder voor een gelijk één/derde deel.

Grondplan:

Zo en gelijk voorschreven goederen zijn afgebeeld onder lot nummer 18A, 18B en NIEUWE WEG op de plannen opgemaakt door de meetkundige schatter van onroerende goederen Robrecht Cosijn, te Ninove (Pollare), de dato 8 juli 2008 en 18 augustus 2008, dewelke zijn gehecht gebleven aan nagemelde verkavelingsakte.

Stedebouwkundige vergunning - Verkavelingsvergunning - Plannen:

1/ De comparant in deze heeft een stedebouwkundige vergunning bekomen voor het bouwen van een totaalproject, genaamd "woonerf Korendries", voorzien van zeventien gekoppelde woningen en twee appartementsgebouwen, **waaronder "Residentie Korendries", voorwerp van onderhavige basisakte**; welke vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Geraardsbergen op 02 oktober 2007, dossiernummer 2006/345.

De plannen voor het bouwen van dit totaalproject werden opgesteld door Architectuur Atelier Herregods Martin-Van Kerckhove Ward, architecten respectievelijk te Everbeek en te Denderleeuw.

2/ Vervolgens heeft de comparant in deze een verkavelingsvergunning bekomen voor het opsplitsen van voormeld reeds vergunde totaalproject in 19 loten, welke vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Geraardsbergen op 25 juni 2008, dossiernummer 2007/60; waaronder voormelde loten 18A en 18B, alsook de nieuw aangelegde weg.

De verkavelingsakte van het "Woonerf Korendries" werd verleden voor ondergetekende notaris op 21 augustus 2008, waaraan volgende stukken werden gehecht:

- plan 1/8 bouwaanvraag woonerf, goedgekeurd 2 oktober 2007;
- de stedenbouwkundige vergunning met bouwvoorschriften woonerf afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Geraardsbergen, in zitting van 2 oktober 2007, dossiernummer 2006/345, na gunstig advies van het Bestuur van Stedebouw, de dato 05 september 2007 onder referentienummer 8.00/41018/6638.2;
- het verkavelingsplan de dato 18 december 2007 met verkavelingsvoorschriften, met stempel "Gezien door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Geraardsbergen om gehecht te worden aan zijn besluit van 25.06. 2008 (getekend De Burgemeester en De Secretaris)",
- de verkavelingsvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen der Stad Geraardsbergen, in zitting van 25 juni 2008, dossiernummer 2007/60, na gunstig advies van het Bestuur van Stedebouw, de dato 09 juni 2008 onder referentienummer 5.00/41018/1596.1;
- het attest afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepen van de stad Geraardsbergen, de dato 10 juli 2008, waaruit blijkt dat aan alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn voldaan.
- voormelde definitieve opmetingsplannen, opgemaakt door de meetkundige schatter van onroerende goederen Robrecht Cosijn, de dato 18 augustus 2008 en 8 juli 2008.

3/ De verkavelingsvoorschriften zijn als volgt opgenomen in voormelde verkavelingsaanvraag, goedgekeurd door de verkavelingsvergunning dd 25 juni 2008:

- "1. De bouwvergunning van vormen een geheel met de verkavelingsvoorschriften en vullen deze aan. De bouwvergunning van het woonerf wordt volledig gevolgd;*
- 2. De loten 1 tot en met 17 zijn bestemd voor het oprichten van gesloten en halfopen eengezinswoningen. De loten 18 en 19 zijn bestemd voor meergezinswoningen.*

3. Woonzone

- Voorbouwlijn: zoals voorgesteld op het inplantingsplan en de bijhorende bouwvergunning.*
- Inplanting: zoals voorgesteld op de bijhorende plannen.*
- Rooilijnen: zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.*
- Zijstroken: zoals voorgesteld op de bijhorende plannen.*
- Bouwdiepte: voor de eengezinswoningen 11.60m zoals voorgesteld op de bijhorende plannen. Minimale afstand tot achterste perceelgrens is 8.00m.*

Noch de bebouwde oppervlakte, noch het bouwvolume mag gewijzigd worden. Alle woningen en appartementen worden gebouwd volgens de bijhorende plannen.

4. Gabarit der gebouwen.

De eengezinswoningen hebben 2 en maximum 3 bouwlagen zoals voorgesteld in de bijhorende plannen. Er zijn geen wijzigingen toegestaan.

De meergezinswoningen hebben 3 bouwlagen zoals voorgesteld in de bijhorende plannen. Er zijn geen wijzigingen toegestaan.

De aanzetpeilen van de dorpels zijn aangegeven op de plannen en het verkavelingsplan.

De bedaking bestaat uit platte daken. Enkel het poortgebouw sluit aan met een dakhelling op de aanliggende gebouwen.

5. Materialen.

Het gelijkvloers en de eerste verdieping worden uitgevoerd in gevelsteen, zoals opgelegd in de bijhorende plannen.

De tweede verdieping wordt uitgevoerd in zink.

Het buitenschrijnwerk heeft een grijze kleur.

6. Afzonderlijke bijgebouwen.

Buiten de bebouwing, eengezinswoningen, meergezinswoningen, carports, vermeld op de bijhorende, reeds goedgekeurde plannen is geen enkele bebouwing toegestaan. Enkel kan een houten tuinhuisje van 6 m² en platformdakhoogte van 2.50m toegelaten worden op 2.00m van de perceelsgrenzen.

7. Afsluitingen.

De afsluitingen in de voortuinstrook zullen bestaan uit levende beplanting met max. hoogte van 0.80m.

De afsluitingen in de achtertuinstrook zullen bestaan uit leven hagen en groene draad of houten schutsels met een max. hoogte van 1.80m.

Min. de helft van de voortuinstrook moet beplant, of voorzien zijn van gazon.

8. Gebouwtjes voor openbare voorzieningen mogen in alle zones opgericht worden mits voldoende aandacht te schenken aan de integratie in de omgeving."

Met betrekking tot de nieuwe weg: thans gekend ten kadaster sectie B, deel van nummers 1001/Y, 1001/X, 1002/P, en 1000/B, met een oppervlakte volgens kadaster bij restant van dertien aren vierenzeventig centiares.

- De comparant verklaart dat deze nieuwe weg mogelijks bestemd is tot overdracht als openbaar domein aan de stad Geraardsbergen of enige andere overheid.

In afwachting van deze grondafstand wordt deze weg toebedeeld aan de eigenaars van de privatieve kavels van Residentie Korendries, in verhouding tot ieders aandeel in deze mede-eigendom. Deze weg behoort derhalve in gedwongen mede-eigendom aan alle eigenaars van Residentie Korendries, in verhouding tot ieders aandeel in de 1.000sten van Residentie Korendries, en dit volgens artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat deze weg behoort tot de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom Residentie Korendries. Deze onverdeeldheid is niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in deze weg kan niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidelijk is, namelijk Residentie Korendries.

De lasten die aan deze gedwongen mede-eigendom verbonden zijn (onderhoud, herstelling en vernieuwing), worden verdeeld zoals hierna beschreven onder "erfdienstbaarheid van overgang".

- Bij voormelde verkavelingsakte verleden voor ondergetekende notaris op 21 augustus 2008, heeft de comparant in deze de nieuwe weg bezwaard met een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van gedeeltelijke overbouw in voordeel van "Residentie Poortgebouw" (te bouwen op de loten 19A en 19B, behorende tot voormelde verkaveling), alsook ten behoeve van "Residentie Korendries" (dewelke het voorwerp uitmaakt van

onderhavige basisakte, te bouwen op voormelde loten 18A en 18B); zoals hierna letterlijk overgenomen.

- In toepassing van artikel 552, 1^{ste} lid B.W. en van het arrest van de Raad van State van 18 maart 1969 (Arr. R.v.St 1969, 296, nr 13.445) werd bovendien de boven- en de ondergrond van deze nieuw aangelegde weg gescheiden, en dit enkel tussen voormelde loten 18A en 18B, teneinde een ondergrondse garageverdieping te bouwen, behorende tot Residentie Korendries; voor zoveel als nodig eveneens bij wijze van eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid in voordeel van de mede-eigendom Residentie Korendries.

- Erfdiensbaarheden:

Bij voormelde verkavelingsakte werden volgende erfdiensbaarheden gecreëerd, hierna letterlijk overgenomen:

"1/ Erfdiensbaarheden van overbouw:

Zoals voormeld worden bij deze twee erfdiensbaarheden van gedeeltelijke overbouw gevestigd ten laste van voormelde nieuw aangelegde weg in voordeel van:

- het nieuwe appartementsgebouw "Residentie Korendries", te bouwen op voormelde loten 18A en 18B;

- het nieuwe appartementsgebouw "Residentie Poortgebouw", te bouwen op voormelde loten 19A en 19B.

Deze erfdiensbaarheden zullen eeuwigdurend en onvergeld blijven bestaan over de breedte, de diepte en de hoogte zoals afgebeeld op de goedgekeurde bouwplannen.

2/ Erfdiensbaarheid van overgang:

Voormelde nieuw aangelegde weg wordt bewaard met een erfdiensbaarheid van overgang voor alle voetgangers en verkeer, in voordeel van alle hiervoor beschreven loten deel uitmakende van het Woonerf Korendries en alle privatieve kavels deel uitmakende van de Residenties Korendries en Poortgebouw, te bouwen respectievelijk op de loten 18A en 18B en de loten 19A en 19B, en komende van en gaande naar de Buizemontstraat.

Deze erfdiensbaarheid zal onvergeld blijven bestaan tot de inlijving van de weg in het openbaar domein.

Deze weg werd aangelegd door en op kosten van de comparant in deze.

Eventuele kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van deze weg, voor de inlijving ervan in het openbaar domein, zullen ten laste zijn van gebruikers van deze weg, elk voor een gelijk deel, als volgt:

- LOT 1: twee fracties;

- LOT 2 tot en met LOT 16: elk één fractie;

- LOT 17: drie fracties

- Residentie Korendries te bouwen op de LOTEN 18A en 18B: zoveel fracties als er autostaanplaatsen zijn

- Residentie Poortgebouw te bouwen op de LOTEN 19A en 19B: zoveel fracties als er autostaanplaatsen zijn

3/ Erfdiensbaarheid voor nutsvoorzieningen:

Tevens zal voormelde nieuw aangelegde weg bezwaard zijn met een erfdiensbaarheid van nutsvoorzieningen in voordeel van alle hiervoor beschreven loten deel uitmakende van het Woonerf Korendries.

Voor zoveel als nodig ontstaan eveneens erfdiensbaarheden tussen de hiervoor beschreven loten onderling voor alle nutsvoorzieningen, zoals afgebeeld op het goedgekeurde rioleringsplan betreffende het Woonerf Korendries, en eventueel andere die

zouden ontstaan uit bestemming van de huisvader ingevolge de splitsing van de diverse hiervoor beschreven loten.

Deze erfdiensbaarheden zullen eeuwigdurend en onvergeld blijven bestaan.

Eventuele kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van deze nutsvoorzieningen, zullen ten laste zijn van de diverse loten gebruik makende van deze nutsvoorzieningen, elk voor een gelijk deel, als volgt:

- LOT 1 tot en met LOT 17: elk één fractie;
- Residentie Korendries te bouwen op de LOTEN 18A en 18B: zoveel fracties als er privatieve woonegelegenheden zijn, in verhouding tot het aandeel van elke woonelegenheden in de gemeenschappelijke delen van Residentie Korendries;
- Residentie Poortgebouw te bouwen op de LOTEN 19A en 19B: deelt niet in de kosten."
- Volmacht tot grondafstand:

De toekomstige kopers in Residentie Korendries, tevens eigenaar van een onverdeeld aandeel in de nieuwe weg, alsook hun rechtsopvolgers, zullen door het enkel feit van hun aankoop geacht worden onherroepelijke volmacht te geven aan de comparant in deze, alsook aan de heer hans Cornelis, notarieel jurist, wonende te Ninove, Okegembaan 257, en aan mevrouw Wauters Leen, notarieel jurist, wonende te Lennik, Nellekenstraat 27; teneinde hem te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van alle stukken en akten, nuttig of noodzakelijk tot grondafstand aan de stad Geraardsbergen of andere overheden van voormelde nieuwe weg, waarbij geen enkele vergoeding dienaangaande aan de koper zal toekomen. In het kader daarvan verklaart de koper tevens nu reeds ontslag te verlenen aan de hypotheekbewaarder tot het nemen van ambtshalve inschrijving.

Opmerking: Aan te raden valt bij een hypotheekstelling door een koper, enkel het privaat (appartement-parking) in de residentie Korendries in hypotheek te geven, en niet het onverdeeld aandeel in de nieuwe (later af te stane) weg. Zoniet zijn de kosten van doorhaling van de hypotheek, bij overdracht aan de stad Geraardsbergen, ten laste van de afstanddoener van het aandeel in de weg.

Volgende goedgekeurde bouwplannen worden aan deze akte gehecht: doch niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor.

- 1) nogmaals ter verduidelijking voormeld verkavelingsplan de dato 18 december 2007;
- 2) het bouwplan 2/8 de dato 17 juli 2006 stelt voor: riolering en fundering;
- 3) het bouwplan 6/8 de dato 17 juli 2006 stelt voor: riolering - fundering/garage - gelijkvloers appartementen;
- 4) het bouwplan 7/8 de dato 17 juli 2006 stelt voor: 1^{ste} en 2^{de} verdieping appartementen;
- 5) het bouwplan 8/8 de dato 17 juli 2006 stelt voor: gevels - snede appartementen.

Voormelde goedgekeurde bouwplannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

Alle hierna opgenomen aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de Buizemontstraat en kijkende naar het appartementsgebouw.

De op voormelde plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus maten, rekening houdend met de toleranties geldend voor dergelijke bouwwerken. De kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering worden als gedoogzaamheden aanzien.

Postinterventiedossier:

Het postinterventiedossier dat door de veiligheidscoördinator wordt opgemaakt, wordt door deze laatste onderverdeeld in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van het gebouw in gedongen mede-eigendom en de gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen.

Het volledige postinterventiedossier, bevattende zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen, zal ter beschikking zijn op het kantoor van de syndicus van de Vereniging van mede-eigenaars, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De verplichting tot overhandiging van het postinterventiedossier tussen de opeenvolgende eigenaars van privatieven, wordt aldus beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

Bodemdecreet:

a) De comparant verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals omschreven in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006.

b) De inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 6 juni 2008, onder refertenummers R-1671153 tot 57, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet, luidt als volgt.

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit.

2.1 Grondverzet

Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van het grondverzet. Gelieve u hierover dan ook te informeren. Meer informatie vindt u op www.grondverzet.ovam.be.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen:

1 Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Voor verdere inlichtingen: www.ovam.be."

c) De comparant verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, neemt de toekomstige koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de comparant in deze hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zal zijn.

d) Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden nageleefd.

II/ BASISAKTE:

Na deze uiteenzetting heeft de comparant mij, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van zijn besluit om voormelde "**Residentie Korendries**" te plaatsen onder het regime van de mede-eigendom, volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

1/ Rechtspersoonlijkheid van de vereniging:

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Korendries". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

2/ Juridische verdeling van het complex:

Hogerbeschreven complex bestaat uit het appartementsgebouw, bevattende enerzijds privatieve delen, die de exclusieve of privatieve eigendom zijn van één eigenaar, en anderzijds gemeenschappelijke delen, die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer privatieve delen en die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars van de privatieve delen. Tot de gemeenschappelijke delen behoort de volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet-bebouwd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend/duizendsten, die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hiernavermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan.

De gemeenschappelijke delen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De quotiteiten werden objectief en comparatief bepaald op basis van de respectievelijke oppervlakten van de privatieven, de ligging van de privatieven en de bestemming van bepaalde privatieve kavels of onderdelen van privatieve kavels.

3/ Beschrijving van het gebouw:

Het gebouw bestaat uit een linkergedeelte en een rechtergedeelte (bekeken vanop de Buizemontstraat), met tussen beide gedeelten voormelde nieuwe aan te leggen weg (waarvan de grond niet behoort tot de mede-eigendom van Residentie Korendries)

De ondergrondse verdieping beslaat de volledige oppervlakte onder het linkergedeelte en het rechtergedeelte, alsook de ondergrond tussen beide gedeelten, onder de bedding van de

nieuwe weg, zoals hiervoor beschreven. Hierin zijn 12 parkeerplaatsen en 12 bergingen voorzien.

Het gelijkvloers bestaat uit een linkergedeelte en een rechtergedeelte, met elk een afzonderlijke toegang en elk twee appartementen.

De eerste verdieping bestaat eveneens uit een linkergedeelte en een rechtergedeelte, met elk een appartement volledig op de eerste verdieping en elk het gelijkvloers van een duplexappartement.

De tweede verdieping bestaat uit één geheel, met tevens een passerelle tussen het linker gedeelte en het rechtergedeelte, en met elk een appartement volledig op de tweede verdieping en elk het duplexniveau van het duplexappartement.

De trap van het linkergedeelte gaat van het gelijkvloers naar de tweede verdieping.

De trap van het rechtergedeelte gaat van de ondergrondse verdieping naar de tweede verdieping.

De lift gaat van het linkergedeelte ondergronds naar het linkergedeelte op de tweede verdieping.

3.1) De ondergrondse garageverdieping:

a) Gemeenschappelijke delen:

- de inrit naast het appartementsgebouw naar de ondergrondse verdieping;
- de traphall met trap vertrekkende naar het rechtergedeelte;
- de lift met lifthall en liftschacht naar het linkergedeelte;
- de manoeuvreerruimten tussen de autostandplaatsen;
- de garagepoort met elektrische bediening van de ondergrondse garageverdieping;
- de beide ruimten voor tellers, gas en water; respectievelijk voor het linker- en het rechtergedeelte;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

b) Privatieve delen:

- twalf autostaanplaatsen met bergingen, genummerd van "**P-B1 tot en met P12-B12**", die telkens in privatieve eigendom omvatten: de autostaanplaats zelf (met haar vloerbekleding) en de bijhorende berging, met muurtje en deur tussen de autostaanplaats en de berging.

c) Opmerkingen betreffende:

- de bergingen: Aan de bergingen zijn geen aandelen verbonden in de gemeenschappelijke delen. Zij worden verbonden aan de voorliggende autostaanplaats met zelfde nummer, met dewelke ze één onderdeel vormen.
- de autostandplaatsen: Deze mogen vervreemd, verhuurd of ter beschikking gesteld worden aan personen die geen aandeelhouders zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

3.2) Gelijkvloers:

a) Gemeenschappelijke delen:

- In het linkergedeelte: de inkomdeur met daarnaast buiten de brievenbussen en het parlofoonstelsel met elektrische deuropener; de afgescheiden hal met trap vertrekkende van het gelijkvloers naar de verdiepingen; de lift en liftschacht vertrekkende van de kelder naar de verdiepingen; de ruimte voor meters;
- In het rechtergedeelte: de inkomdeur met daarnaast buiten de brievenbussen en het parlofoonstelsel met elektrische deuropener; de afgescheiden hal met trap vertrekkende van de kelder naar de verdiepingen; de ruimte voor meters;
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) Privatieve delen:

- In het linkergedeelte:

- Het appartement vooraan (kant Buizemontstraat), genummerd "A.0.1", omvattende in privatieve eigendom: inkom met vestiaire ruimte, leefruimte met open keuken, berging, toilet, nachthal, badkamer, drie slaapkamers, en het privaatief en altijddurend privaatief genot van het strookje tuin aan de zij- en voorkant van het gebouw.

- Het appartement achteraan (kant Pelgrimsweeg), genummerd "A.0.2", omvattende in privatieve eigendom: inkom met vestiaire ruimte, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, badkamer, één slaapkamer, en het privaatief en altijddurend privaatief genot van het strookje tuin aan de zij- en achterkant van het gebouw.

- In het rechtergedeelte:

- Het appartement vooraan (kant Buizemontstraat), genummerd "A.0.4", omvattende in privatieve eigendom: inkom met vestiaire ruimte, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, badkamer, drie slaapkamers, en het privaatief en altijddurend privaatief genot van de tuin aan de zij- en voorkant van het gebouw.

- Het appartement achteraan (kant Pelgrimsweeg), genummerd "A.0.3", omvattende in privatieve eigendom: inkom met vestiaire ruimte, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, badkamer, één slaapkamer, en het privaatief en altijddurend privaatief genot van de tuin aan de zij- en achterkant van het gebouw.

- Buiten:

- De scheiding van de privatieve tuinen behorende bij de appartementen op het gelijkvloers, is afgebeeld op voormeld verkavelingsplan.

- Bovendien is er nog en parkingplaats buiten voorzien, genummerd "P13", waarvan de grond eveneens behoort tot de mede-eigendom van Residentie Korendries, en palende aan lot 12 van de verkaveling, zoals afgebeeld op voormeld opmetingsplan opgemaakt door landmeter Cosijn op 18 augustus 2008.

3.3) De eerste verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen:

- In het linkergedeelte: de hal met trap en lift (met liftschacht);

- In het rechtergedeelte: de hal met trap;

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;

- en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) Privatieve delen:

- In het linkergedeelte:

- Het appartement vooraan (kant Buizemontstraat), genummerd "A.1.1", omvattende in privatieve eigendom: inkom met vestiaire ruimte, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, nachthal, badkamer, twee slaapkamers, en terras.

- Het gelijkvloers van het duplexappartement achteraan (kant Pelgrimsweeg), genummerd "A.1.2", omvattende in privatieve eigendom: inkom, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, private trap naar het duplexverdiep en terras.

- In het rechtergedeelte:

- Het appartement vooraan (kant Buizemontstraat), genummerd "A.1.4", omvattende in privatieve eigendom: inkom met vestiaire ruimte, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, badkamer, twee slaapkamers, en terras.

- Het gelijkvloers van het duplexappartement achteraan (kant Pelgrimsweeg), genummerd "A.1.3", omvattende in privatieve eigendom: inkom, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, private trap naar het duplexverdiep en terras.

3.4) De tweede verdieping:

a) Gemeenschappelijke delen:

- In het linkergedeelte: de hal met trap en lift (met liftschacht);
- In het rechtergedeelte: de hal met trap;
- Tussen beide delen: de passerelle (waardoor ook het rechtergedeelte van het gebouw bereikbaar is met de lift in het linkergedeelte van het gebouw)
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen;
- het dak met zijn bekleding;
- en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

b) Privatieve delen:

- In het linkergedeelte:
 - Het appartement vooraan (kant Buizemontstraat), genummerd "A.2.1", omvattende in privatieve eigendom: inkom met vestiaire ruimte, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, badkamer, twee slaapkamers, met terras en groendak.
 - Het duplexniveau van het duplexappartement achteraan (kant Pelgrimsweg), genummerd "A.1.2", omvattende in privatieve eigendom: nachthal, toilet, private trap, drie slaapkamers.
- In het rechtergedeelte:
 - Het appartement vooraan (kant Buizemontstraat), genummerd "A.2.2", omvattende in privatieve eigendom: inkom met vestiaire ruimte, leefruimte met open keuken, berging/wasplaats, toilet, badkamer, twee slaapkamers, met terras en groendak.
 - Het duplexniveau van het duplexappartement achteraan (kant Pelgrimsweg), genummerd "A.1.3", omvattende in privatieve eigendom: nachthal, toilet, private trap, drie slaapkamers.

4/ Nadere omschrijving van de privatieve delen.

Maken deel uit van de eerder beschreven privatieve delen, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

a) Binnen de kavel:

- de vloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de niet-dragende binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- alle binnenleidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

b) Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen;

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

5/ Nadere omschrijving van de gemeenschappelijke delen:

a) Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt:

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

- de volledige grondoppervlakte, zowel bebouwd als niet-bebouwd;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten;
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuningen en traliewerk;
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen;
- het dak met zijn bedekking, dakgoten en regenwaterpijpen; het groendak op de tweede verdieping (zonder evenwel de bedekking ervan)
- de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de installatie voor aardgas;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en teledistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

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

b) Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen:

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels voor de kosten aan deze zaken zijn vermeld hierna.

Bijzondere gebruiksrecht:

- De eigenaar/gebruiker van de parkeerplaats P13 buiten mag het gebouw niet betreden (behalve indien hij eigenaar/gebruiker is van een ander privaat in het gebouw).
- De in- en uitrit met garagepoort en elektrische bediening naar de ondergrondse garageverdieping en de manoeuvreerruimten tussen de autostandplaatsen dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de autostandplaatsen.

6/ Vaststelling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen:

De gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond worden verbonden aan de privatieve delen in volgende verhouding:

- | | |
|--|----|
| - de autostaanplaats met bijbehorende berging P1-B1 heeft zeven/duizendsten: | 7 |
| - de autostaanplaats met bijbehorende berging P2-B2 heeft zeven/duizendsten: | 7 |
| - de autostaanplaats met bijbehorende berging P3-B3 heeft zeven/duizendsten: | 7 |
| - de autostaanplaats met bijbehorende berging P4-B4 heeft zeven/duizendsten: | 7 |
| - de autostaanplaats met bijbehorende berging P5-B5 heeft zeven/duizendsten: | 7 |
| - de autostaanplaats met bijbehorende berging P6-B6 heeft tien/duizendsten: | 10 |
| - de autostaanplaats met bijbehorende berging P7-B7 heeft tien/duizendsten: | 10 |

- de autostaanplaats met bijbehorende berging P8-B8 heeft zeven/duizendsten:	7
- de autostaanplaats met bijbehorende berging P9-B9 heeft zeven/duizendsten:	7
- de autostaanplaats met bijbehorende berging P10-B10 heeft zeven/duizendsten:	7
- de autostaanplaats met bijbehorende berging P11-B11 heeft zeven/duizendsten:	7
- de autostaanplaats met bijbehorende berging P12-B12 heeft zeven/duizendsten:	7
- de parkingplaats P13 buiten heeft drie/duizendsten:	3
- het appartement A.0.1 heeft vierennegentig/duizendsten:	94
- het appartement A.0.2 heeft vijfenzeventig/duizendsten:	75
- het appartement A.1.1 heeft drieëntachtig/duizendsten:	83
- het duplexappartement A.1.2 heeft honderdenacht/duizendsten:	108
- het appartement A.2.1 heeft eenentachtig/duizendsten:	81
- het appartement A.0.4 heeft honderdennegen/duizendsten:	109
- het appartement A.0.3 heeft vijfentachtig/duizendsten:	85
- het appartement A.1.4 heeft drieëntachtig/duizendsten:	83
- het duplexappartement A.1.3 heeft honderdenacht/duizendsten:	108
- het appartement A.2.2 heeft eenentachtig/duizendsten:	81
Totaal: duizend/duizendsten	1.000

7/ Eventuele wijzigingen van de plannen - volmacht:

De bouwheer behoudt zich het recht voor, zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, om de bouwplannen en de uitvoering ervan te wijzigen om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;
- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren: vereniging van twee of meer kavels (in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd); wijziging van de binnenindeling van de kavels; splitsing van een privatieve kavel en meerdere privatieve kavels; herstelling van de voormelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand; de bestemming van de nog niet verkochte privatieven wijzigen; zelfs privatieve lokalen toevoegen aan de gemeenschappelijke delen alsook gemeenschappelijke delen privaat maken zonder tot enige vergoeding verschuldigd te zijn, doch dit alles onder voorbehoud dat de belangen van de mede-eigenaars daardoor niet kennelijk worden geschaad.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden aangehecht en samen met een afschrift van de basisakte ter overschrijving worden neergelegd op het bevoegde hypotheekkantoor.

De bouwheer heeft ook steeds het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen en mits verrechtvaardiging ervan door de architect.

Volmacht:

Te dien einde zal ieder koper van een privatieve kavel in de aankoopakte onherroepelijk volmacht geven aan de bouwheer, met name de naamloze vennootschap S&J NEibouW, om hem te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van alle stukken en akten, nuttig of noodzakelijk tot uitvoering van de voorgenomen wijzigingen en veranderingen en in het bijzonder tot ondertekening van alle wijzigende en/of aanvullende basisakten, alsmede tot het opstellen en indienen van alle aanvragen en vergunningen te dien einde vereist in uitvoering van het D.O.R.O.

8/ Algemene opmerking:

Deze basisakte vormt één geheel met het reglement van mede-eigendom en haar bijlagen; zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en de toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.

Het reglement van mede-eigendom volgt hierna.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

9/ Erfdienstbaarheden:

Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen tussen de verschillende private kavels en tussen de eventuele bijzondere gemeenschappen die worden gevestigd.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het gebouw 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 in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven. Dit geldt ondermeer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere;
- de leidingen, riolen en aflopen van alle aard;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- 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.

III/ REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 1: Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het huidige reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 2: Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3: Uitzicht van privatieve kavels.

A/ Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

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

C/ Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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

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

F/ Er moet eveneens eenvormigheid zijn voor de zonneblinden en zonneschermen.

G/ De kavels op het gelijkvloers mogen bestemd worden voor kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep, voor zover stedenbouwkundig toegelaten. De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

H/ De tuinen, waarvan de grond weliswaar deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen, zijn voor exclusief en privaat gebruik verbonden aan de appartementen, zoals voormeld en aangeduid op het grondplan van het gelijkvloers.

In voormelde verkavelingsvergunning werd het volgende opgelegd: *"De afsluitingen in de voortuinstrook zullen bestaan uit levende beplanting met max. hoogte van 0.80m.*

De afsluitingen in de achtertuinstrook zullen bestaan uit leven hagen en groene draad of houten schutsels met een max. hoogte van 1.80m.

Min. de helft van de voortuinstrook moet beplant, of voorzien zijn van gazon."

De bouwpromotor zal de tuinen zaaiklaar opleveren.

De eigenaar van het betrokken appartement zal deze tuin vervolgens op eigen kosten inzaaien en de hagen planten zoals voormeld, tijdens het eerstvolgende zaai-

respectievelijk plantseizoen na de oplevering. Hij zal bovendien op eigen kosten zorgen voor het permanent en goed onderhoud van deze tuin. Het onderhoud van een gemene afsluiting zal door iedere privatieve eigenaar langs zijn zijde geschieden.

Bij gebrek hieraan zal de syndicus van het gebouw, twee weken na een ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de aanleg en het onderhoud van deze tuin op kosten van de ingebreke gebleven eigenaar doen uitvoeren. De factuur daarvan moet door de eigenaar worden voldaan zonder enige tegenspraak.

I/ De groendaken op de tweede verdieping, respectievelijk privaat horende tot de appartementen A.2.1 en A.2.2, zijn voor exclusief en privaat gebruik verbonden aan deze appartementen.

Dit groendak is evenwel niet omheind en derhalve niet bestemd om te worden betreden (behoudens voor het onderhoud ervan). Dit groendak kan derhalve niet worden beschouwd als een uitbreiding van het terras.

De bouwpromotor zal dit groendak plantklaar opleveren.

De eigenaar van het betrokken appartement zal dit groendak vervolgens op eigen kosten verder afwerken. Hij zal bovendien op eigen kosten zorgen voor het permanent en goed onderhoud van dit groendak. Bij gebrek hieraan zal de syndicus van het gebouw, twee weken na een ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, de aanleg en het onderhoud van dit groendak op kosten van de ingebreke gebleven eigenaar doen uitvoeren. De factuur daarvan moet door de eigenaar worden voldaan zonder enige tegenspraak.

Artikel 4: Werken aan privatieve kavels.

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

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

Artikel 5: Voorschriften over het gebruik.

A/ De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor op het gelijkvloers zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De kavels op het gelijkvloers zijn eveneens bestemd voor commerciële doeleinden.

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

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

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Zij zorgen er tevens voor om geen huishoudelijk werk uit te voeren op de terrassen of balkons, derwijze dat de onderliggende privatieve kavel hinder of vuil ondervindt (aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, of uitkloppen).

D/ Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

E/ In de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

F/ De eigenaars van de privatieve terrassen, balkons en groentuinen, staan ervoor in dat deze met zorg worden gebruikt en dat deze onderhouden worden ter voorkoming van waterinsijpeling en verstopping van aflopen. Zij zullen zonder verwijl de syndicus inlichten van elke breuk in de betegeling of de bodembedekking en deze op hun kosten zonder verwijl herstellen.

Artikel 6: Bewoning - terminologie.

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

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

Artikel 7: Verhuring.

A/ De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.

B/ Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van de artikelen 3 en 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

C/ Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met

mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

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

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

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

G/ Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Artikel 8: Toezicht.

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

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

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

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

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

Artikel 9: Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10: Toepassing van deze regel.

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

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

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stil-

zwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

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

Artikel 11: Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

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

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

Artikel 12: Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 13: Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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

Artikel 14: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 15: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

A/ Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook

door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

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

AFDELING 3.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 16: Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 17: Bijdrage in deze lasten.

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

B/ Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 18: Verdeling van de lasten.

A/ Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, aandrager in totaal duizend (1.000) aandelen; Tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

B/ Bijzondere verdeelsleutels

Volgende lasten betreffende de zaken, voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom:

- De eigenaar van de parkeerplaats P13 buiten zal in geen enkele kost van het gebouw bijdragen.
- Aangezien de in- en uitrit met garagepoort en elektrische bediening naar de ondergrondse garageverdieping en de manoeuvreerruimten tussen de autostandplaatsen enkel dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de autostandplaatsen P1 tot en met P12, zijn de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing hieraan verbonden enkel verschuldigd door hen. Voor zover de eigenaars/gebruikers van de appartementen eveneens beperkt toegang zouden hebben tot deze ondergrondse garageverdieping, zijn hiervoor geen kosten door hen verschuldigd.

- Aangezien alle eigenaars in het gebouw gebruik kunnen maken van de lift in het linkergedeelte van Residentie Korendries (dus iedereen, behalve de eigenaar van P13), zullen zij allen bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de lift.

Artikel 19: Werk- en reservekapitaal.

A/ Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen betaalt de bouwheer geen provisie.

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

B/ Reservekapitaal

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

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 20: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 21 Overdracht van een kavel.

A/ Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten:

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

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

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

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

B/ Werkkapitaal

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

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

C/ Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 22: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

Artikel 23: Brandverzekering.

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

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

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

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

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

D/ De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan

verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 24: Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

C/ De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouw-heer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

Artikel 25: Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

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

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

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

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

AFDELING 4.- De algemene vergadering.

Artikel 26: Omschrijving.

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

Artikel 27: Bevoegdheid.

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

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

- de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

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

Artikel 28: Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 29: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

B/ De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

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

Artikel 30: Bijeenroeping algemene vergaderingen.

A/ De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

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

C/ De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

D/ De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

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

Artikel 31: Samenstelling algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 32: Quorum.

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

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

Artikel 33: Bureau van de vergadering.

A/ De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

B/ Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 34: Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Artikel 35: Meerderheidsvereisten.

A/ De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

B/ De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van drie/vierden der stemmen:

- voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

C/ De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van vier/vijfden der stemmen:

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 36: Notulen van de algemene vergaderingen.

A/ Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

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

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

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

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

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aanspra-

kelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

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

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

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

Artikel 37: Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5.- De syndicus.

Artikel 38: Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 39: Benoeming.

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

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

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

D/ Bekendmaking.

De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

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

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

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

Artikel 40: Opdrachten van de syndicus.