

| | |
|--|---------------------|
| Rep. Nr. 79615 | Dossiernr. 52914/MV |
| VERKOPEN – VESTIGING RECHT VAN OPSTAL BASISAKTE – TOEWIJZING GRONDAANDELEN | |
| 29/03/2017 | Bijlagen: |

Het jaar tweeduizend zeventien op negenentwintig maart.
Voor mij, Meester **Marc TOPFF**, geassocieerd notaris, te Neerpelt, Boseind 23.

ZIJN VERSCHENEN:

1. 1) De heer **PAESEN Joseph Arnold**, geboren te Meeuwen op 14 oktober 1944, [Rijksregister nummer: 44.10.14-193.90] en zijn echtgenote mevrouw **SCHUURMANS Maria Victoria Marcelle**, geboren te Neerpelt op 23 januari 1948, [Rijksregister nummer: 48.01.23-240.85], samenwonend te 3970 Leopoldsburg, Hospitaalstraat 1 bus1.
Zij verklaren gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel, zonder huwelijkscontract, tot op heden ongewijzigd.

2) Mevrouw **PAESEN Sonja Josephina**, geboren te Neerpelt op 8 oktober 1968, [Rijksregister nummer: 68.10.08-198.90], echtgenote van de heer DE ZORDO Gianni, geboren te Ravenna (Italië) op 4 mei 1966, [Rijksregister/bis nummer: 66.45.04-105.21], wonend te 48124 Ravenna (Italië), Via Rivalta Attilio 22.
Zij verklaart gehuwd te zijn te Ravenna (Italië) op 12 juli 2003, onder het wettelijk stelsel, zonder huwelijkscontract, ongewijzigd tot op heden.

Hier vertegenwoordigd door de heer PAESEN Joseph, voornoemd, handelend ingevolge volmacht hem verleend bij akte verleden voor notaris Marc Topff te Neerpelt op 29 december 2015, waarvan een uitgifte gehecht is gebleven aan een akte verleden voor ondertekende notaris op heden..

3) De heer **PAESEN Peter**, geboren te Neerpelt op 8 april 1970 [Rijksregister nummer: 70.04.08-197.91] en zijn echtgenote mevrouw **MEUKENS Veerle Maria Frans**, geboren te Mechelen op 10 juni 1970, [Rijksregister nummer: 70.06.10-220.22], samenwonend te 3581 Beringen (Beverlo), Grensstraat 47.
Zij verklaren gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris André Hendrickx te Beringen op 1 juni 1995, gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, doch zonder dat die wijziging de vereffening van het vorige stelsel of een dadelijke verandering van de samenstelling van de vermogens tot gevolg heeft.

2. De naamloze vennootschap "**RENOVA**", met maatschappelijke zetel te 3940 Hechtel-Eksel, Peerderbaan 119. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt op ondernemingsnummer 0423.139.635. BTW-nummer BE0423.139.635,
Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Peter Berben te Neerpelt op 27 augustus 1982, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 23 september 1982 onder nummer 1852-19.

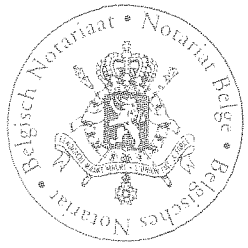
De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor geassocieerd notaris Marc Topff te Neerpelt op 28 mei 2014, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014 onder nummer 14125911.

Hier vertegenwoordigd door een gedelegeerd bestuurder overeenkomstig artikel 16 van haar statuten, te weten de heer VANHEES Leon, wonende te 3530 Houthalen-Helchteren, Larestraat 35, benoemd bij beslissing van 20 november 2015, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 6 april 2016 onder het nummer 16047564.

3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**VANHEES BOUWPROJECTEN**", met zetel te 3940 Hechtel-Eksel, Peerderbaan 119. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt op ondernemingsnummer 0651.789.718 ; BTW-nummer 0651.789.718.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Marc Topff te Neerpelt op 7 april 2016, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 april 2016 onder nummer 16308157.

Eerste
dubbel blad



(Handwritten signatures)

Hier vertegenwoordigd door haar enige zaakvoerder, de naamloze vennootschap RENOVA, voornoemd, die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer VANHEES Leon, eveneens voornoemd, zoals gepubliceerd gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 april 2016 onder nummer 16308157.

De voornoemde comparanten hebben ons notaris verzocht om authenticiteit te verlenen aan de hier vermelde overeenkomsten die zij onderling hebben afgesloten.

Partijen verklaren dat zij uitdrukkelijk verkiezen dat uit de akte slechts die stukken integraal worden voorgelezen waarvan de wet dit eist (inbegrepen de wijzigingen aan het mee-gedeelde ontwerp) en dat alle overige delen van de akte worden uitgelegd en toege-licht, waarbij partijen steeds bijkomende uitleg kunnen vragen.

VERKOOP 1

De naamloze vennootschap RENOVA, voornoemd sub 2. en vertegenwoordigd als ge-zegd, verklaart bij deze te verkopen tegen de prijs en tegen de lasten en voorwaarden die hieronder beschreven zijn, de hierna vermelde onverdeelde rechten in volle eigen-dom in het hierna beschreven onroerend goed, dat haar thans voor het geheel in volle eigendom toebehoort:

GEMEENTE LEOPOLDSBURG, eerste afdeling

Een perceel grond met de voor afbraak bestemde opstallen, gelegen Hospitaalstraat 5, volgens eigendomstitel kadastraal geïdentificeerd 71034_A_0498AP0000, met een opper-vlakte van drie are twintig centiare (3a 20ca),

aan de hierna genoemde kopers:

1/ vijfhonderdnegenenvijftig/tienduizendsten (559/10000) aan de heer PAESEN Joseph Arnold en zijn echtgenote mevrouw SCHUURMANS Maria Victoria Marcelle, comparanten genoemd sub 1.1) die verklaren te aanvaarden en te kopen voor en namens de huwe-lijksgemeenschap PAESEN-SCHUURMANS.

2/ vijfhonderdendrie/tienduizendsten (503/10000) aan mevrouw PAESEN Sonja Josephina, comparante sub 1.2) en vertegenwoordigd als gezegd, die verklaart te kopen in eigen naam ten titel van wederbelegging van eigen gelden die haar toebehoren ingevolge de hierna vermelde verkoop sub 2.

3/ vijfhonderdenvier/tienduizendsten (504/10000) aan de heer PAESEN Peter en zijn echt-genote mevrouw MEUKENS Veerle Maria Frans, comparanten genoemd sub 1.3), die ver-klaren te aanvaarden en te kopen voor en namens de huwelijksgemeenschap PAESEN-MEUKENS.

EIGENDOMSTITEL

Hogerbeschreven onroerend goed behoort in volle eigendom toe aan de naamloze vennootschap Renova ingevolge aankoop bij akte verleden voor notaris Silvie Lopez-Hernandez te Neerpelt, houder van de minuut, met tussenkomst van notaris Bart Vankrun-kelsven te Leopoldsburg op 22 april 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkan-toor te Hasselt onder formaliteitsnummer 71-T-29/04/2016-04072, van Aydemir Ramazan en zijn echtgenote Aydemir Nevim te Leopoldsburg.

De echtgenoten Aydemir waren er eigenaars van aankoop bij akte verleden voor notaris André Hendrickx te Beringen op 12 augustus 1999, overgeschreven op het tweede hypo-theekkantoor te Hasselt op 24 augustus 1999, boek 5234 nummer 7 van Verpoorten: 1) Fernande Hubertine Monique en 2) Pierre Marcel Raymond, beiden te Leopoldsburg.

De voornoemde verkopers waren er eigenaars van in onverdeeldheid, ieder voor de helft ingevolge de opeenvolgende nalatenschappen van hun ouders Vanroy Irma overleden

op 7 mei 1978 en Verpoorten Joseph overleden op 30 maart 1981.

Ingevolge onderhavige verkoop behoort voormeld goed thans in onverdeeldheid toe:

| | |
|---|------------------|
| - aan NV RENOVA voor | 8434/10000 |
| - aan de heer en mevrouw PAESEN-SCHUURMANS voor | 559/10000 |
| - aan mevrouw PAESEN Sonja voor | 503/10000 |
| - aan de heer en mevrouw PAESEN-MEUKENS voor | <u>504/10000</u> |
| | 10000/10000 |

VERKOOP 2

De consoorten PAESEN, comparanten sub 1., hier aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, verklaren bij deze te verkopen aan de naamloze vennootschap RENOVA, vernoemd sub 2., voor wie haar voornoemde vertegenwoordiger verklaart te aanvaarden, zulks tegen de prijs en tegen de lasten en voorwaarden die hieronder beschreven zijn, de hierna vermelde onverdeelde rechten in volle eigendom in het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE LEOPOLDSBURG, eerste afdeling

Een perceel grond met de voor afbraak bestemde opstallen, gelegen Koningin Louisa Mariaaan 125, voorheen kadastraal gekend sectie A deel van nummer 51/G/9, thans kadastraal geïdentificeerd nummer 71034 A 0499AP0000, met een oppervlakte van twee are eenennegentig centiare (2a 91ca)

1/ wat betreft de heer PAESEN Joseph Arnold en zijn echtgenote mevrouw SCHUURMANS Maria Victoria Marcelle, comparanten genoemd sub 1.1), thans eigenaars van 7010/10000 onverdeelde delen volle eigendom:

zesduizenvierhonderdeenenvijftig/tienduizendsten (6451/10000) onverdeelde delen volle eigendom;

2/ wat betreft mevrouw PAESEN Sonja Josephina, comparante sub 1.2), thans eigenaar van 1370/10000 onverdeelde delen volle eigendom:

achthonderdzevenenzestig/tienduizendsten (867/10000) onverdeelde delen volle eigendom;

3/ wat betreft de heer PAESEN Peter en zijn echtgenote mevrouw MEUKENS Veerle Maria Frans, comparanten genoemd sub 1.3); thans eigenaar van 1620/10000 onverdeelde delen volle eigendom:

duizendhonderdzesentien/tienduizendsten (1116/10000) onverdeelde delen volle eigendom.

Hetzij in totaal achtduizendvierhonderdvierendertig/tienduizendsten (8434/10000) onverdeelde delen volle eigendom.

EIGENDOMSTITEL

Hogerbeschreven onroerend goed behoorde destijds voor het geheel in volle eigendom toe aan huwelijksgemeenschap Paesen-Schuurmans ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte bij akte verleden voor notaris Romain Janssen te Zonhoven, met tussenkomst van notaris Pierre Pissoort te Brussel op 6 mei 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 10 mei 1994, boek 4034 nummer 19, van Lemmens Julie Anne Marie-Louise Marc, weduwe van Bersou Henry Victor Joseph Marie te Wemmel.

Voornoemde verkoopster was er eigenaar van ingevolge een akte van deling verleden voor notaris René Vankrunkelsven te Leopoldsburg, met tussenkomst van notaris Pierre Pissoort te Brussel op 7 november 1983, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 2 december 1983, boek 2222 nummer 21.

In de basisakte verleden voor notaris Romain Janssen te Zonhoven op 6 mei 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 10 mei 1994, boek 4034 nummer

18, hebben de echtgenoten Paesen-Schuurmans het hogerbeschreven goed onderworpen aan de gedwongen mede-eigendom volgens de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek en het goed verdeeld in vier kavels:

- kavel 1: handelsruimte op het gelijkvloers met 515/1000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

- kavel 2: appartement op verdieping met 186/1000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

- kavel 3: appartement op verdieping met 137/1000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

- kavel 4: appartement op verdieping met 162/1000 in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid.

Bij akte verleden voor notaris Romain Janssen te Zonhoven op 6 mei 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 10 mei 1994 boek 4053 nummer 24 verkochten de echtgenoten Paesen-Schuurmans respectievelijk kavel 3 aan Paesen Sonja voornoemd sub 1.2) en kavel 4 aan Paesen voornoemd sub 1.3).

Bij huwelijkscontract verleden voor notaris André Hendrickx te Beringen op 1 juni 1995, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 13 juni 1995, boek 4279 nummer 6 heer Paesen Peter het aldus verworven goed ingebracht in de huwelijksgemeenschap Paesen-Meukens.

Met het oog op de afbraak van het appartementsgebouw zijn de consoorten Paesen als enige mede-eigenaars bij akte verleden voor ondergetekende notaris op heden overgegaan tot de ontbinding van de tussen hen ontstane vereniging van mede-eigenaars en hebben zij het goed onttrokken aan de gedwongen mede-eigendom waarna deze in een gewone onverdeeltheid in dezelfde verhoudingen is overgegaan.

Ingevolge onderhavige verkoop behoort voormeld goed thans in onverdeeltheid toe:

| | |
|---|------------------|
| - aan NV RENOVA voor | 8434/10000 |
| - aan de heer en mevrouw PAESEN-SCHUURMANS voor | 559/10000 |
| - aan mevrouw PAESEN Sonja voor | 503/10000 |
| - aan de heer en mevrouw PAESEN-MEUKENS voor | <u>504/10000</u> |
| | 10000/10000 |

VERKOOP 3

De heer PAESEN Joseph Arnold en zijn echtgenote mevrouw SCHUURMANS Maria Victoria Marcelle, comparanten genoemd sub 1.1), hier aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, verklaren bij deze te verkopen aan de naamloze vennootschap RENOVA, voornoemd sub 2., voor wie haar voornoemde vertegenwoordiger verklaart te aanvaarden, zulks tegen de prijs en tegen de lasten en voorwaarden die hieronder beschreven zijn, achtduizendvierhonderdvierendertig/tienduizendsten (8434/10000) onverdeelde delen volle eigendom in het hierna beschreven onroerend goed, zijnde de volle eigendom die zij oorspronkelijk bezaten, verminderd met 559/10000 die zij zich voorbehouden en met 1007/10000 die zij hebben geschonken aan hun kinderen Paesen Sonja en Paesen Peter bij akte verleden voor ondergetekende notaris die hieraan voorafgaat:

GEMEENTE LEOPOLDSBURG, eerste afdeling

Een perceel grond met de voor afbraak bestemde opstallen, gelegen Koningin Louisa Marialaan 125+, voorheen kadastraal gekend sectie A deel van nummer 51/G/9, thans kadastraal geïdentificeerd met 71034 A 0500AP0000, met een oppervlakte van twee are zevenendertig centiare (2a 37ca).

EIGENDOMSTITEL

Hogebeschreven onroerend goed behoorde destijds voor het geheel in volle eigendom

toe aan huwelijksgemeenschap Paesen-Schuurmans ingevolge aankoop onder grotere oppervlakte bij akte verleden voor notaris Romain Janssen te Zonhoven, met tussenkomst van notaris Pierre Pissoort te Brussel op 6 mei 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 10 mei 1994, boek 4034 nummer 19, van Lemmens Julie Anne Marie-Louise Marc, weduwe van Bersou Henry Victor Joseph Marie te Wemmel.

Voornoemde verkoopster was er eigenaar van ingevolge een akte van deling verleden voor notaris René Vankrunkelsven te Leopoldsburg, met tussenkomst van notaris Pierre Pissoort te Brussel op 7 november 1983, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 2 december 1983, boek 2222 nummer 21.

Ingevolge onderhavige verkoop en de schenking door de ouders PAESEN-SCHUURMANS aan hun twee kinderen PAESEN Sonja en PAESEN Peter, gevolgd door de inbreng in de huwelijksgemeenschap PAESEN-MEUKENS die aan deze akte voorafgaan, behoort voormeld goed thans in onverdeeldheid toe:

Derde
dubbel blad

| | |
|---|------------------|
| - aan NV RENOVA voor | 8434/10000 |
| - aan de heer en mevrouw PAESEN-SCHUURMANS voor | 559/10000 |
| - aan mevrouw PAESEN Sonja voor | 503/10000 |
| - aan de heer en mevrouw PAESEN-MEUKENS voor | <u>504/10000</u> |
| | 10000/10000 |

LASTEN EN VOORWAARDEN VAN TOEPASSING OP DE DRIE VERKOPEN

1. De eigendomsrechten in de hogerbeschreven goederen gaan over aan de respectievelijke kopers vanaf heden.

De goederen worden verkocht onder de gewone vrijwaring van daad en recht en voor vrij zuiver en onbelast van alle schulden, bevoorrechte en hypothecaire inschrijvingen hoegenaamd.

Na ondervraging door ondergetekende notaris bevestigen partijen dat de respectievelijk door hen verkochte goederen bij hun weten aan geen enkele in- of overschrijving werden onderworpen, en dat zij geen kennis hebben van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten (beslag, faillissement, collectieve schuldenregeling).

2. Partijen zullen het genot en gebruik van de respectievelijk door hen aangekochte delen in de goederen bezitten met het oog op de afbraak van de thans bestaande gebouwen eveneens vanaf heden, voor zover die ingenottreding niet reeds eerder heeft plaats gevonden.

3. Alle bijdragen en heffingen, taksen en belastingen van gelijk welke aard met betrekking tot de goederen grond worden door de partijen gedragen en betaald in verhouding tot hun eigendomsrechten.

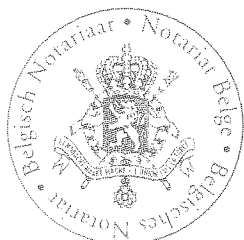
Alle kosten, bijdragen en heffingen, taksen en belastingen waartoe de uit te voeren bouwwerken aanleiding zullen geven, worden eveneens door de partijen gedragen in dezelfde verhouding

4. Partijen verklaren dat de grond met geen enkel recht van voorkoop, voorrang of terugkoop is bezwaard.

5. De goederen worden afgeleverd in de staat waarin zij zich momenteel bevinden, perfect door alle partijen gekend, en zonder enige garantie op de afwezigheid van verborgen gebreken.

6. Partijen verklaren dat de goederen niet zijn bevoordeeld of bezwaard met lasten en actieve of passieve erfdienstbaarheden en dat zij niet het voorwerp uitmaken van enig geschil of rechtsgeding met een derde.

7. De in de beschrijving genoemde oppervlakte van de grond wordt niet gewaarborgd. Het verschil (in min of meer), ook al is het groter dan een twintigste deel, vormt winst of



verlies voor de partijen zonder enige bonus of vergoeding.

8. De afbraakwerken van de thans bestaande gebouwen, gebeuren uitsluitend onder verantwoordelijkheid van NV RENOVA, op haar kosten en risico, zonder enig verhaal op of van de andere partijen.

9. NV RENOVA of de persoon aan wie een recht van opstal wordt verleend, is verplicht de gebouwen die zullen worden opgericht voor eigen rekening of voor rekening van andere eigenaars, voor hun volledige waarde te verzekeren tot bij de voorlopige oplevering ervan.

10. De goederen worden overgedragen met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen de verkochte percelen en de aanpalende eigendommen.

BODEMDECREET

Partijen verklaren volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM met betrekking op de hogervermelde goederen, waarvan de inhoud luidt als volgt:

1/ betreffende het perceel sectie A nummer 0498/A, gedateerd 7 februari 2017:

“

1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2015

afdeling : 71034 LEOPOLDSBURG 1 AFD/LEOPOLDSBURG

straat + nr.: HOSPITAALSTR 5

sectie: A

nummer: 0498/00A000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 08.08.2013 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. Dit bodemonderzoek geldt enkel als beschrijvend bodemonderzoek voor deze grond en kan dus niet aangewend worden als oriënterend bodemonderzoek. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 10.10.2014 werd bij de OVAM ingediend op 20.10.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 26.09.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Tankstation Paesen te Leopoldsburg (M6195)

AUTEUR: Rimeco NV

DATUM: 08.08.2013

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënteren en Beschrijvend Bodemonderzoek Jos Paesen, Hospitaalstraat 1, 3970 Leopoldsburg

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV

DATUM: 10.10.2014

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Jos Paesen, Hospitaalstraat 1, 3970 Leopoldsburg

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

2/ betreffende het perceel nummer 0499/A, gedateerd 14 april 2016:

"

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2015

afdeling : 71034 LEOPOLDSBURG 1 AFD/LEOPOLDSBURG

straat + nr. : KONINGIN LOUISA MARIAL 13

sectie : A

nummer : 0499/00A000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 08.08.2013 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 10.10.2014 werd bij de OVAM ingediend op 20.10.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 15.03.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek in het Kader van de Periodieke Onderzoeksplicht van 2 Kadastrale Percelen gelegen te Leopoldsburg Met Kadasternummers 1ste Afdeling, Sectie A, Nrs 499a en 500a (203.065)

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 08.08.2013

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënteren en Beschrijvend Bodemonderzoek Jos Paesen, Hospitaalstraat 1, 3970 Leopoldsburg

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV

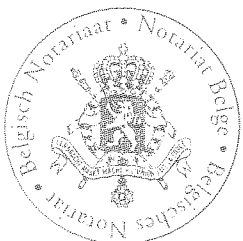
DATUM: 10.10.2014

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Jos Paesen, Hospitaalstraat 1, 3970 Leopoldsburg

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV

Vierde
dubbel blad



[Handwritten signatures and initials]

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3/ betreffende het perceel nummer 0500/A, gedateerd 14 april 2016:

"

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2015

afdeling : 71034 LEOPOLDSBURG 1 AFD/LEOPOLDSBURG

straat + nr. : KONINGIN LOUISA MARIAL 125

sectie : A

nummer : 0500/00A000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 08.08.2013 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 10.10.2014 werd bij de OVAM ingediend op 20.10.2014.

Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 15.03.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek in het Kader van de Periodieke Onderzoeksplicht van 2 Kadastrale Percelen gelegen te Leopoldsbuurg Met Kadasternummers 1ste Afdeling, Sectie A, Nrs 499a en 500a (203.065)

AUTEUR: Buro BS NV

DATUM: 08.08.2013

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënteren en Beschrijvend Bodemonderzoek Jos Paesen, Hospitaalstraat 1, 3970 Leopoldsbuurg

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV

DATUM: 10.10.2014

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Jos Paesen, Hospitaalstraat 1, 3970 Leopoldsbuurg

AUTEUR: Bouwen & Milieu NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Per brief van 4 april 2016 heeft de OVAM aan de heer Joseph PAESEN het volgende medegedeeld:

"Geachte heer,

*In het kader van de overdracht van de gronden gelegen aan de Koningin Louisa Maria-laan in Leopoldsbuurg ging u een **verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg** aan en stelde tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis een **financiële zekerheid**. Een duplicaat van deze verbintenis vindt u als bijlage bij deze brief.*

De verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg en de financiële zekerheid gelden

Vijfde
dubbel blad

voor de gronden met volgende kadastrale gegevens:

Gemeente 71034 LEOPOLDSBURG 1 AFD/LEOPOLDSBURG, sectie A nummer 499 A

Gemeente 71034 LEOPOLDSBURG 1 AFD/LEOPOLDSBURG, sectie A nummer 500 A

Met deze brief bevestigen wij u dat de door u geplande **overdracht** kan plaatsvinden, mits naleving van de bepalingen van **artikel 101** van het Bodemdecreet.

Gelieve de **instrumenterende ambtenaar en de bij de overdracht betrokken partijen** op de hoogte te brengen van de inhoud van deze brief."

De betrokken partijen in deze akte erkennen volledig op de hoogte te zijn van het voorgaande en verbinden zich tot de naleving van de aan hen opgelegde verplichtingen in verband met bodemsanering en grondverzet. Meer bepaald tot naleving van hetgeen hieromtrent werd overeengekomen:

1/ tussen DC Onsite Remediation NV te 3600 Genk, Bilzerweg 15, de heer Paesen Joseph en Bouwen en Milieu NV te 3800 Sint-Truiden, Hasseltsesteenweg 2, bij overeenkomst tussen genoemde partijen gesloten op 4 maart 2016;

2/ tussen DC Onsite Remediation NV te 3600 Genk, Bilzerweg 15, Renova NV, bij overeenkomst tussen genoemde partijen gesloten op 4 maart 2016.

Op de grond van bovenstaande verklaringen en verbintenissen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

OVERHEIDSMATREGELEN

Beschermingsmaatregelen

De partijen verklaren dat de verkochte goederen niet opgenomen zijn de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

Onteigening - Rooilijn

De partijen verklaren geen weet te hebben van onteigening of rooilijn of andere maatregelen die de eigendom kunnen aantasten, noch van een aangekondigd voornemen daartoe, tenzij elders in deze akte of in het stedenbouwkundig uittreksel of stedenbouwkundige vastgoedinformatie van de gemeente vermeld.

Leegstand

De partijen verklaren dat er hen voor de goederen geen registratieattest werd betekend, waaruit blijkt dat de goederen, geheel of gedeeltelijk, zouden leegstaan of verwaarloosd zijn.

Partijen verklaren evenmin kennis te hebben van enige opname van de goederen in:

-een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;

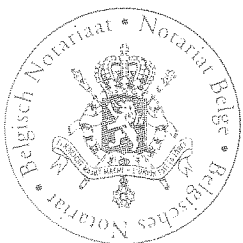
-een inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Opeising verlaten gebouwen

De partijen verklaren dat hen geen betekening werd gedaan door de burgemeester waaruit blijkt dat de goederen zoude kunnen vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 is van toepassing op onderhavige verkopen.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

De partijen kennen de stedenbouwkundige situatie van de goederen en de aanhorigheden en aanvaarden ze ook. Zij hebben zich voldoende geïnformeerd bij de stad of gemeente en verzaken hiertoe uitdrukkelijk aan de vordering tot nietigverklaring van de eigendomsverrijking op basis van een informatieplicht (artikel 6.3.1. van de Vlaamse Codex).

Stedenbouwkundig uittreksel

Partijen verklaren te weten dat voor hogerbeschreven onroerende goederen een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsborg, gedateerd:

- 27 februari 2017 voor het perceel 71034_A_0498AP0000

- 2 maart 2017, voor de andere percelen waarin volgende nog relevante informatie voorkomt:

"De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "reguliere procedure 2009" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 71034_2015_121

Gemeentelijk dossiernummer: 2015/092

Onderwerp: het bouwen van 17 appartementen en 2 winkels na afbraak van de bestaande bebouwing

Aard van de aanvraag: nieuwbouw meergezinswoning

Datum beveiligde zending aanvraag 11 juli 2015

Datum ontvangst beveiligde zending door de gemeente: 13 juli 2015

Ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag: Ja

Datum van de beveiligde zending die de al dan niet volledigheid aan aanvrager meedeelt: 17 juli 2015

Is de medewerking van een architect verplicht? Ja

Datum van beslissing omtrent aanvraag (gemeente): 26 oktober 2015

Datum verzending van de beslissing: 19 november 2015

Tijdige beslissing: Ja

Aard van de beslissing Vergund met voorwaarden

Indicatie beroep bij de Deputatie: Nee

Beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen: Nee

Verval vergunning: Nee

Beslissing aangevallen bij de Raad van State: Nee"

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

De partijen verklaren verder:

- dat betreffende het onbebouwd gedeelte van bovengemeld goed geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven, en behoudens overlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, geen verzekering gegeven wordt wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, die voor bewoning kan worden gebruikt.

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot de hogerbeschreven goederen.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Zesde
dubbel blad

Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vermeldt en informeert de notaris, voor zover hij kan nagaan, met betrekking tot de goederen een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd zoals hoger is vermeld.

De partijen worden gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dewelke de vergunningsplichtige handelingen opsomt. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

RISICOZONE OVERSTROMING - WATERTOETS

Ondergetekende notaris wijst de partijen er op dat op basis van de raadpleging van de overstromingskaarten van GEO Vlaanderen (www.watertoets.be), hoger beschreven onroerend goed:

-overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid zoals gewijzigd bij Decreet van 19 juli 2013, niet gelegen is in

1° een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

-overeenkomstig art. 129, §4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen niet gelegen is in een risicozone voor overstroming en evenmin gelegen is in een recent overstroomd gebied (ROG);

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

Postinterventiedossier

De partijen verklaren dat voor de hogerbeschreven goederen geen postinterventiedossier werd opgesteld en bevestigen dat er sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installaties

De partijen verklaren dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die voor 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd.

Zij verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de gebouwen volledig gaan afgebroken worden.

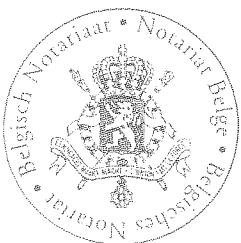
Zij verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moeten brengen. Zij verklaren tevens te weten dat een nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Energieprestatiecertificaat

De instrumenterende notaris stelt vast dat geen energieprestatiecertificaat werd opge maakt met betrekking tot de goederen, voorwerp van huidige verkopen. Hij vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de partijen op de sanctie die hen kan worden opgelegd wegens miskenning van deze verplichting.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn gesteld van deze miskende verplichting en verklaren overeengekomen te zijn om geen EPC te laten opstellen voor de goederen die het voorwerp zijn van de verkopen, aangezien de gebouwen na het verlijden van onderhavige akte volledig gaan afgebroken worden.

Zij verzoeken ondergetekende notaris, desondanks voormelde informatie, huidige overeenkomst authentiek vast te stellen.



PRIJS – WIJZE VAN BETALING

De onderhavige verkopen werden toegestaan en aangenomen:

A/ voor wat betreft "VERKOOP 1" door NV RENOVA van in totaal 1566/10000 onverdeelde delen van het perceel 71034_A_0498AP0000:

1/ 559/10000 aan de heer en mevrouw PAESEN-SCHUURMANS, voor en mits de prijs van VIJFTIENDUIZEND DRIEHONDERDTWEEËNZEVENTIG EURO VIJFTIG CENT (€ 15.372,50);

2/ 503/10000 aan mevrouw PAESEN Sonja voor en mits de prijs van DERTIENDUIZEND ACHTHONDERDTWEEËNDERTIG EURO VIJFTIG CENT (€ 13.832,50);

3/ 504/10000 aan de heer en mevrouw PAESEN-MEUKENS, voor en mits de prijs van DERTIENDUIZEND ACHTHONDERDZESTIG EURO (€ 13.860,00);

hetzij in totaal DRIEËNVEERTIGDUIZEND VIJFENZESTIG EURO (€ 43.065,00).

Voormelde prijzen worden door de respectievelijke kopers voldaan aan NV RENOVA door compensatie met het overeenkomstig deel van de verkoopprijs dat NV RENOVA aan hen verschuldigd is ingevolge de "VERKOOP 2".

B/ voor wat betreft "VERKOOP 2" aan NV RENOVA, van in totaal 8434/10000 onverdeelde delen van het perceel 71034 A 0499AP0000, respectievelijk:

1/ door de heer en mevrouw PAESEN-SCHUURMANS, van 6451/10000 voor en mits de prijs van TWEEHONDERDDRIEËNDERTIGDUIZEND ACHTHONDERDACHTENVEERTIG EURO VIJFENZEVENTIG CENT (€ 233.848,75);

2/ door mevrouw PAESEN Sonja, van 876/10000 voor en mits de prijs van EENENDERTIGDUIZEND VIERHONDERDACHTENTWINTIG EURO VIJFENZEVENTIG CENT (€ 31.428,75);

3/ door de heer en mevrouw PAESEN-MEUKENS, van 1116/10000 voor en mits de prijs van VEERTIGDUIZEND VIERHONDERDVJFENVIJFTIG EURO (€ 40.455,00);

hetzij in totaal DRIEHONDERDENVIJFDUIZEND ZEVENHONDERDTWEEËNDERTIG EURO VIJFTIG CENT (€ 305.732,50).

Voormelde prijzen worden door NV RENOVA voldaan aan de respectievelijke verkopers:

- deels door compensatie met de verkoopprijzen die de respectievelijke verkopers verschuldigd zijn aan NV RENOVA zoals hierboven vermeld sub A/;
- voor het saldo, door middel van bankoverschrijvingen van rekening BE10 2350 0319 0504.

C/ voor wat betreft "VERKOOP 3" aan NV RENOVA, van 8434/10000 onverdeelde delen van het perceel 71034 A 0500AP0000, door de heer en mevrouw PAESEN-SCHUURMANS, voor en mits de prijs van HONDERDEENENZEVENTIGDUIZEND ZEVENHONDERDZEVENENNEGENTIG EURO TWEEËNTWINTIG CENT (€ 171.797,22), door middel van een bankoverschrijvingen van rekening rekening BE10 2350 0319 0504.

KWIJTING

Partijen verklaren dat voormelde verkoopprijzen tussen elkaar voldaan werden zoals hoger vermeld en er kwijting over te verlenen, zonder enig voorbehoud.

In afwijking van hetgeen hieromtrent vermeld werd in de voorafgaande onderhandse overeenkomst van 21 december 2016, zijn partijen thans overeengekomen:

- dat de opleg die NV RENOVA dient te betalen, hetzij per saldo VIERHONDERDVIERENDERTIGDUIZEND VIERHONDERDVIERENZESTIG EURO TWEEËNZEVENTIG CENT (€ 434.464,72) op heden door haar integraal werd voldaan;

- dat voormeld bedrag toekomstige aan de comparanten 1. 1), 2) en 3) in bewaring gegeven wordt ten kantore van ondergetekende notaris met het oog op de betaling van de bouwkosten van de appartementen 5, 6 en 7 met bijbehorende parkeerplaatsen en bergplaatsen volgens het aannemingscontract opgenomen in voormelde overeenkomst van 21 december 2016, **doch zulks slechts ten vroegste na de volledige voltooiing ervan.**

Zevende
dubbel blad

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Nadat de aandacht van de partijen werd gevestigd op de gevolgen van het verval van het voorrecht en van de vordering tot ontbinding, die uit vrijstelling van ambtshalve inschrijving voortvloeien, hebben partijen de Hypotheekbewaarder uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte, onder voorbehoud van het recht voor partijen om later inschrijving te vorderen krachtens onderhavige akte.

FISCALE VERKLARINGEN

B.T.W.

Er wordt lezing gegeven aan partijen van artikel 62 § 2 en van artikel 73 van het Wetboek der Belastingen op de Toegevoegde Waarde.

De consoorten PAESEN, comparanten sub 1., verklaren dat zij geen belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde zijn; dat zij evenmin binnen de vijf jaren voor heden een gebouw vervreemd hebben onder voormeld fiscaal regime en dat zij ten slotte geen deel uitmaken van een feitelijke of tijdelijke vereniging die zulke belastingplichtige is.

De NV RENOVA verklaart dat zij belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is met als enig nummer BE0423.139.635.

REGISTRATIEBELASTING

Tekortschatting

De partijen verklaren ingelicht te zijn door ondergetekende notaris dat bij een eventuele tekortschatting zij gehouden zijn tot een belastingverhoging.

Vermindering beroepspersoon

De naamloze vennootschap RENOVA, koper van de goederen vermeld onder "VERKOOP 2" en "VERKOOP 3" vraagt om toepassing van het verlaagd tarief voorzien in artikel 2.9.4.2.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) en verklaart:

1° met ingang van 3 februari 2016 onder dossiernummer 003242083641 geregistreerd te zijn als beroepspersoon die beroep kan doen op het verlaagd tarief overeenkomstig voormeld artikel;

2° zich er toe te verbinden om op eigen kosten zekerheid te stellen met toepassing van artikel 3.10.5.1.3, eerste lid VCF;

Voornoemde koper verklaart bovendien te weten:

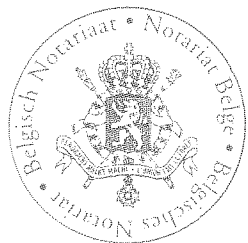
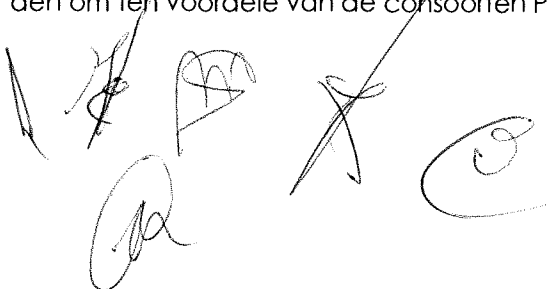
1° dat tot behoud van zijn statuut van beroepsverkoper, binnen de vijf jaar na het indienen van de beroepsverklaring minstens drie wederverkopen gerealiseerd dienen te zijn waardoor blijkt dat hij het aangegeven beroep werkelijk uitoefent;

2° dat tot behoud van het verlaagd tarief hij of zijn rechthebbenden het verkregen onroerend goed moet vervreemd hebben door een wederverkoop of elke andere overdracht onder bezwarende titel, anders dan een wederverkoop aan een beroepspersoon met toepassing van artikel 2.9.4.2.4 VCF of een inbreng in een vennootschap, vastgesteld bij een authentieke akte uiterlijk op 31 december van het achtste jaar na de datum van de koopakte.

AANNEMINGSOVEREENKOMST

LEVERING NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN AAN COMPARANTEN SUB 1.

In een afzonderlijke aannemingsovereenkomst heeft BVBA VANHEES BOUWPROJECTEN, comparante genoemd sub 3., hierna ook genoemd "de aannemer" zich ertoe verbonden om ten voordele van de consoorten PAESEN, comparanten genoemd sub 1. 1), 2) en



3), hierna ook genoemd "de opdrachtgever" in het appartementsgebouw volgende privaatieve kavels met de eraan verbonden in mede-eigendom op te richten welke ingevolge het recht van natrekking en de toewijzing van de grondaandelen aan de privaatieven in de basisakte zullen toebehoren:

- appartement 5, een ondergrondse parkeerplaats en een ondergrondse bergplaats voor de heer en mevrouw PAESEN-SCHUURMANS, voor de prijs van 154.800,00 euro inclusief BTW.
- appartement 7, een ondergrondse parkeerplaats en een ondergrondse bergplaats voor mevrouw PAESEN Sonja, voor de prijs van 139.801,92 euro inclusief BTW.
- appartement 6, een ondergrondse parkeerplaats en een ondergrondse bergplaats voor de heer en mevrouw PAESEN-MEUKENS, voor de prijs van 139.862,80 euro inclusief BTW.

Voormelde prijzen zijn vast en onveranderlijk.

De bedragen voor het oprichten van de bouwwerken zullen gefactureerd worden door de aannemer aan de respectievelijke opdrachtgevers en zullen door deze laatsten verschuldigd zijn **na de volledige voltooiing en de voorlopige oplevering van de op te richten bouwwerken** zoals vermeld in genoemde aannemingsovereenkomst, gewijzigd zoals hierboven vermeld.

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKING VERLENING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

De naamloze vennootschap RENOVA, comparante sub 2. en vertegenwoordigd als gezegd, hierna ook genoemd "de grondeigenaar", verklaart hierbij in het voordeel van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VANHEES BOUWPROJECTEN, comparante sub 3., hierna ook genoemd "de opstalhouder", voor wie haar voornoemde vertegenwoordiger verklaart te aanvaarden, zuiver en eenvoudig te verzaken aan het recht van natrekking waarover zij krachtens de artikelen 516, 551, 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek op voorschreven onroerend goed beschikt, betreffend volgende onroerend goed:

ACHTDUIZENDVIERHONDERDVIERENDERTIG/TIENDUIZENDSTEN (8434/10000) onverdeelde delen volle eigendom van:

GEMEENTE LEOPOLDSBURG, eerste afdeling

Een perceel grond gelegen Hospitaalstraat 5, Koningin Louisa Marialaan 125 en 125+, volgens eigendomstitels kadastraal geïdentificeerd 71034_A_0498AP0000, met een oppervlakte van drie are twintig centiare (3a 20ca), 71034_A_0499AP0000 met een oppervlakte van twee are éénennegentig centiare (02a 91ca) en 71034_A_0500AP0000 met een oppervlakte van twee are zevenendertig centiare (02a 37ca).

Voormelde percelen vormen samen één geheel met een totale oppervlakte van acht are achtenveertig centiare (08a 48ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Toebehorende aan NV RENOVA:

- wat betreft het perceel 71034_A_0498AP0000 om het in zijn geheel aangekocht te hebben bij akte verleden voor notaris Silvie Lopez-Hernandez te Neerpelt, houder van de minuut, met tussenkomst van notaris Bart Vankrunkelsven te Leopoldsburg op 22 april 2016, neergelegd voor overschrijving op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt, van Aydemir Ramazan en zijn echtgenote Aydemir Nevim te Leopoldsburg.
- wat betreft de andere percelen om ze aangekocht te hebben zoals vermeld onder "VERKOOP 2" en "VERKOOP 3" hierboven.

Ingevolge de horizontale eigendomsafplitsing die het resultaat is van de verzaking aan het recht van natrekking, wordt door de grondeigenaar aan de opstalhouder een recht van opstal toegestaan, dat betrekking heeft op voorschreven onverdeelde delen van de onroerende goederen.

Dit recht van opstal wordt beheerst door de bepalingen van de wet van 10 januari 1824, in de mate dat hierna van deze bepalingen niet werd afgeweken. Partijen verklaren de modaliteiten van dit recht van opstal als volgt te hebben vastgelegd.

DUUR

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde duur, onder voorbehoud van de wettelijke beperkingen, ingaande op heden.

VERGOEDING

Gezien het wederzijds belang van partijen wordt het recht van opstal verleend zonder enige vergoeding.

BESTEMMING VAN HET GOED

Op de hogerbeschreven grond, wordt door de opstalhouder, samen met de andere eigenaars van de grond, een appartementsgebouw opgericht, overeenkomstig de hierna vermelde stedenbouwkundige vergunning en de door partijen ondertekende plannen.

De op te richten gebouwen zullen onderworpen worden aan het stelsel van mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

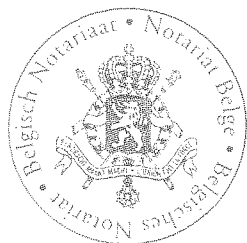
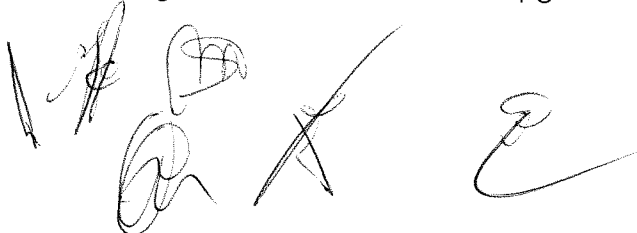
De bouwwerken, zowel wat betreft de privatieve delen als de delen in mede-eigendom, van de kavels (handelspanden, appartementen, ondergrondse parkeerplaatsen, en ondergrondse bergplaatsen) zullen worden verbonden aan de onverdeelde grondaandelen waarop het recht van opstal is verleend, zoals bepaald zal worden in de basisakte van het gebouw.

Zij zullen toebehoren aan de opstalhouder gedurende de hele duur van het opstalrecht. Bijgevolg zal de opstalhouder ze als onroerende goederen voor de duur van zijn opstal met hypotheek mogen bezwaren en vervreemden.

Voorwaarden

Het recht van opstal wordt verleend onder de hierna vermelde voorwaarden, welke eveneens van toepassing zullen zijn op de vervreemding van de grondaandelen waarop het recht van opstal is verleend.

1. De opstalhouder heeft het genot van de goederen, uitsluitend met het oog op de uitvoering van de werken vanaf heden.
2. De opstalhouder betaalt en draagt alle bijdragen en heffingen, taksen en belastingen van gelijk welke aard sedert 1 januari 2016.
3. De grondeigenaar verklaart dat de goederen, vrij, zuiver en niet belast zijn met enige schuld, inschrijving, voorrecht, hypotheek of bezwarende overschrijving.
4. De grondeigenaar verklaart dat de grond met geen enkel recht van voorkoop, voorrang of terugkoop is bezwaard.
5. De grond wordt afgeleverd in de staat waarin hij zich momenteel bevindt, perfect door de opstalhouder gekend, en zonder enige garantie op de afwezigheid van verborgen gebreken.
6. De grondeigenaar verklaart dat de grond niet is bevoordeeld of bezwaard met lasten en actieve en passieve erfdienstbaarheden en dat hij niet het voorwerp uitmaakt van enig geschil of rechtsgeding met een derde, met uitzondering van hetgeen volgt.
7. De in de beschrijving genoemde oppervlakte van de grond wordt niet gewaarborgd. Het verschil (in min of meer), ook al is het groter dan een twintigste deel, vormt winst of verlies voor de opstalhouder zonder enige bonus of vergoeding.
8. De beoogde bouwwerken worden opgericht door de opstalhouder, uitsluitend onder



zijn verantwoordelijkheid, op zijn kosten en voor zijn risico. De opstalhouder neemt in dat verband alle lasten en verplichtingen over van de grondeigenaar welke door deze laatste met betrekking tot de op te richten gebouwen werden aangegaan zoals vermeld in bij de lasten en voorwaarden van de verkopen die voorafgaan.

9. De opstalhouder is verplicht de opgerichte en op te richten gebouwen, die hem toebehoren, voor hun volle waarde te verzekeren voor de gehele duurtijd van het opstalrecht.

10. Het is de partijen uitdrukkelijk verboden hun zakelijke rechten op de voorschreven goederen, zonder voorafgaande en wederzijdse toestemming, te vervreemden, met uitzondering van hetzij de gezamenlijke vervreemding van een privatieve kavel én de daaraan verbonden grondaandelen aan een derde, hetzij de verkoop van de grondaandelen aan de opstalhouder, zoals voorzien onder het hoofdstuk "gezamenlijke verkoop".

De partijen zullen aldus niets ondernemen waardoor de verkoopbaarheid van de grond of de grondaandelen en te op te richten privatieve kavels zou bemoeilijkt of verhinderd worden.

10.1. Uiteraard is het de bedoeling van partijen dat alle opstallen en de daaraan verbonden grondaandelen, reeds voor het verstrijken van de opstaltermijn verkocht worden aan derden, tenzij dat de opstalhouder het geheel of een deel van de grondaandelen zelf inkoop of dat de grondeigenaars de bouwwerken van één of meer kavels zelf aankopen.

10.2. Het recht van opstal zal van rechtswege eindigen bij faillissement van de opstalhouder.

10.3. Bij het verstrijken van het recht van opstal zal de eigendom van alle niet aan derden verkochte bouwwerken toekomen aan de grondeigenaar, die, in afwijking van artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, aan de opstalhouder uit dien hoofde geen enkele terugbetaling of vergoeding verschuldigd zijn voor de gebouwen die zijn opgericht krachtens het verleende recht van opstal.

Zoals hoger is uiteengezet is dit eerder een sanctie om de opstalhouder ertoe aan te zetten tijdig de nodige schikkingen te treffen: hetzij de verkoop aan derden, hetzij de aankoop door hemzelf.

GEZAMENLIJKE VERKOOP.

1. De opstalhouder mag de privatieve delen van de op te richten gebouwen te koop stellen aan kandidaat-kopers tegen de door hem vrij te bepalen verkoopprijs.

2. Partijen komen overeen dat bij de verkoop van de privatieve handelspanden, appartementen, ondergrondse parkeerplaatsen en ondergrondse bergplaatsen, waaruit het op te richten gebouw zal bestaan, de grondeigenaar de grondaandelen welke eraan verbonden worden krachtens de hierna volgende basisakte, aan de verkrijgers van deze privatieven zal mee verkopen.

Zodra een kavel wordt overgedragen gebeurt dit samen met de overeenstemmende aandelen in de grond. Door de vereniging in handen van één eigenaar van zowel het recht van opstal en/of de krachtens dit recht van opstal opgerichte constructies, als het eraan toegekend aandeel in het eigendomsrecht op dit gedeelte van de grond, dooft het recht van opstal hiermee uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond eraan toegekend.

STEDENBOUWKUNDIGE Vergunning

Voor het oprichten van het hogervermelde appartementsgebouw werd een stedenbouwkundige vergunning bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburg in zitting van 26 oktober 2015 onder dossiernummer 874.1-092/2015.

Negende
dubbel blad

De opstalhouder kennis genomen te hebben van de inhoud van voormelde vergunning en deze te aanvaarden de voorwaarden ervan te zullen toepassen.

De opstalhouder verklaart dat hij een afschrift ontvangen heeft van het stedenbouwkundig uittreksel waarvan hoger sprake en hetwelk ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werden verleend.

Geen waarborg wordt door ondergetekende notaris gegeven betreffende de thans bestaande constructies, en of deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zijn opgericht. Ondergetekende notaris geeft de opstalhouder geen enkele zekerheid wat betreft de inplanting van de gebouwen en afstand tot de perceelgrenzen.

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Bovendien wordt de opstalhouder gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben. Deze bepaling omschrijft vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

De opstalhouder verklaart volledig op de hoogte te zijn van de bodemtoestand van de grond waarop het recht van opstal wordt verleend. Hij erkent kennis genomen te hebben van de inhoud van de hogervermelde bodemattesten en een afschrift ervan ontvangen te hebben. Hij ontslaat de instrumenterende notaris ervan op voormeld inhoud hier te herhalen en deze te aanvaarden.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

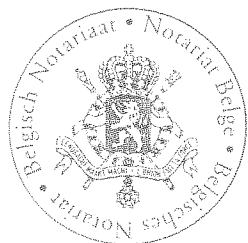
De comparanten verklaren dat zij zijn overeengekomen om het hierna beschreven appartementsgebouw, waarvan zijn eigenaar zijn zoals verder is uiteengezet te verdelen in verschillende kavels, zulks onder meer, met het oog op de afzonderlijke verkoop ervan.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslissen comparanten om het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door de artikelen 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privaat delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Het reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijk leven in het gebouw. Dit regle-



ment van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

De verschillende delen van onderhavige akte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

De comparanten verklaren de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

GEMEENTE LEOPOLDSBURG, eerste afdeling

Een appartementsgebouw, met huisnummers "Hospitaalstraat 5" en "Koningin Louisa-Marialaan 127, 129, 131, 133, 135 en 137", dat zal worden opgericht op drie percelen grond, gelegen op de hoek van de Hospitaalstraat en de Koningin Louisa-Marialaan, volgens eigendomstitels kadastraal geïdentificeerd 71034_A_0498AP0000, met een oppervlakte van drie are twintig centiare (3a 20ca), 71034_A_0499AP0000 met een oppervlakte van twee are éénennegentig centiare (02a 91ca) en 71034_A_0500AP0000 met een oppervlakte van twee are zevenendertig centiare (02a 37ca).

Aan voormelde percelen die samen één geheel vormen met een totale oppervlakte van acht are achtenveertig centiare (08a 48ca), werd het gereserveerde perceelnummer 71034_A_4316AP0000 toegekend.

EIGENDOMSTITEL

De hogerbeschreven grondoppervlakte behoort in onverdeelde toe zoals hoger is uiteengezet in de transacties die hieraan voorafgaan:

1/ voor 559/10000 onverdeelde delen volle eigendom aan de heer PAESEN Joseph Arnold en zijn echtgenote mevrouw SCHUURMANS Maria Victoria Marcelle, comparanten genoemd sub 1.1);

2/ voor 503/10000 onverdeelde delen volle eigendom aan mevrouw PAESEN Sonja Josephina, comparante genoemd sub 1.2);

3/ voor 504/10000 onverdeelde delen volle eigendom aan de heer PAESEN Peter en zijn echtgenote mevrouw MEUKENS Veerle Maria Frans, comparanten genoemd sub 1.3);

4/ voor 8434/10000 onverdeelde delen volle eigendom aan de naamloze vennootschap RENOVA, comparante sub 2.

Zoals hoger vermeld heeft de naamloze vennootschap voor wat de 8434/10000 grond-aandelen die zij bezit verzaakt aan het recht van natrekking en een recht van opstal verleend ten voordele van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VAN-HEES BOUWPROJECTEN, comparante sub 3.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming: "**Residentie De Hoeksteen**".

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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 draagt de benaming "vereniging van mede-eigenaars Residentie De Hoeksteen". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

Tiende
dubbel blad

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.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zake-lijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht:

1) een kopie van de stedenbouwkundig afgeleverd bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburg in zitting van 26 oktober 2015 onder dossiernummer 874.1-092/2015, voor "*.. het bouwen van 17 appartementen en 2 winkels, na afbraak van de bestaande bebouwing.*"

2) een exemplaar van de goedgekeurde bouwplannen met de verschillende vlakken van het gebouw, opgemaakt door Architectenbureau ARCHIpal bvba, Roeland Palmers, Hoekstraat 19, 3910 Neerpelt:

- plan B.1.2: kelderplan, linker zijgevel: Hospitaalstraat, materialen/legende;
- plan B.2.2: voorgevel: Koningin Louisa-Marialaan, grondplan, materialen/legende;
- plan B.3.2: verdieping 1, achtergevel+profiel buur (Hospitaalstraat), materialen/legende;
- plan B.4.2: verdieping 2, snede/zicht AA, rechter zijgevel+profiel buur (Louisa Maria-laan), materialen/legende;
- plan B.5.2: verdieping 3, materialen/legende, inplantingsplan, liggingsplan, omgevingsplan, terreindoorsnede;

Van voormelde plannen werd een gelijkvormige kopie met vermelding van de netto private oppervlakte van de verschillende private kavels, getekend door voornoemde architect, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemeene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummers:

PLAN U.2.2: 71034-10402

PLAN U.1.2: 71034-10403

PLAN U.3.2: 71034-10404

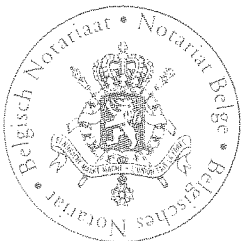
PLAN U.4.2: 71034-10405

PLAN U.5.2: 71034-10406

Zij werden sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormelde plannen vormen met huidige akte één geheel en alles dient uitgelegd en gelezen te worden, het één in functie van het andere.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit



voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde stedenbouwkundige vergunning.

De plannen en het afschrift van de stedenbouwkundige vergunning worden "ne varietur" ondertekend door de comparanten en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. De plannen worden evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

VOORBEHOUD VOOR GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

De comparante sub 2., RENOVA BVBA, verklaart zich met betrekking tot de kavels waarvan de bouwwerken haar zullen toebehoren, het recht voor te houden om volgende handelingen te verrichten, zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, te weten:

1. één of meerdere lokalen van het ene appartement naar het andere over te brengen; en in het algemeen de samenstelling te wijzigen van de niet overgedragen appartementen;
2. een tussenmuur te verplaatsen, te verwijderen of bij te voegen om de inrichting van een privaatieve kavel te wijzigen;
3. twee of meerdere privaatieve kavels samen te voegen;
4. sommige privaatieve gedeelten die niet afgesloten zijn, af te sluiten of dicht te metselen, of om muren en afsluitingen te verwijderen.

De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal tienduizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privaatieve kavel.

Bij splitsing of samenvoeging van kavels ingevolge hetgeen voorafgaat is een wijzigende basisakte vereist, echter zonder een voorafgaandelijke goedkeuring van de algemene vergadering, zolang de aandelen in de gemene delen van de gesplitste of samengevoegde kavels na splitsing of samenvoeging dezelfde is als voorheen;

5. de plannen te wijzigen om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;
6. bepaalde materiaal-, installatiekeuzes of andere keuzes te veranderen opdat het gebouw zou voldoen aan de vigerende wetgeving, de normen en de regels van goed vakmanschap, bijvoorbeeld maar niet limitatief: de afmetingen van de voorziene technische kokers wijzigen, de dimensies van de wanden wijzigen, enzoverder.
7. de handelspanden mits het bekomen van de nodige vergunningen op te splitsen, geheel of gedeeltelijk om te vormen tot één of twee appartementen.

MANDAAT.

De comparante sub 2., RENOVA NV, zal gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

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

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de comparante sub 2. onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze

akten.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling van het onroerend goed in private kavels, ontstaan er erf-dienstbaarheden 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 complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de comparanten en de kopers van privatieve kavels, die, louter door hun aankoop, deze basisakte onderschrijven.

Dit geldt onder meer voor :

- de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere ;
- de leidingen, rioleringen en aflopen van alle aard ;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie.

Elfde
dubbel blad

HOOFDSTUK 1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN PRIVATIEVE DELEN.

Voor de situering van de verschillende gemeenschappelijke en privatieve delen van het gebouw en de grond, worden deze gezien vanaf de Koningin Louisa-Marielaan, wanneer men met het aangezicht naar het gebouw gericht staat.

AFDELING 1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 1. Omschrijving begrip aandelen.

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

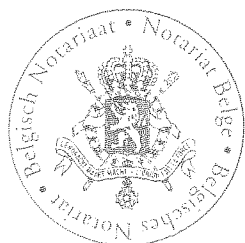
Artikel 2. Gemeenschappelijke zaken.

Zaken in onverdeeltheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeltheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eventuele exclusieve genotsrechten.

Artikel 3. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

- de volledige grondoppervlakte zoals zij hierboven beschreven is, zowel bebouwd als onbebouwd;
- de zone bestemd voor groenaanleg achter het gebouw;
- de inrit naar de ondergrondse parkeergarage;
- een fietsenberging;
- de overdekte zones als inkom aan de voorzijde van het gebouw;
- de funderingen, de afvoerleidingen met de inspectieputten;
- waterzinkputten en de regenwaterput;



- de buitenmuren en de binnenmuren die grenzen aan twee of meer kavels;
- de draagstructuren en gewelven;
- de ruwbouw van de terrassen. De betonstructuur en de waterkeringslaag van de terrassen behoort tot de gemeenschappelijke delen. De terrasvloer en de balustrades behoren tot de privatieve delen;
- de groendaken;
- de bekleding van de gevels;
- de aansluitingen aan de distributienetten;
- in de ondergrondse ruimte:
 - ° de garagepoort;
 - ° de lokalen bestemd voor de tellers en de meter;
 - ° de fietsenstalling;
 - ° manoeuvreerruimte en de doorgangen;
- de inkomhallen, de traphallen en de trappen naar de verdiepingen;
- de liftschachten met de liften en de liftinstallaties;
- het dak, de dakdichtingen, de gootinstallaties en regenafvoeren;
- de verluchtungskokers ;
- de kokers met leidingen en alle andere elementen bestemd tot nut of gebruik van meer dan één privatieve kavel.

Artikel 4. Verdeling van de gemeenschappelijke aandelen.

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Het totaal bedraagt tienduizend eenheden.

Deze worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door Architectenbureau ARCHIPAL bvba te Neerpelt, waarbij rekening wordt gehouden met de respectievelijke waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte en de afwijkende factoren, zoals aangehaald in de hierna volgende tabel:

| | |
|----------------|-----|
| Handelspand 1 | 500 |
| Handelspand 2 | 439 |
| Appartement 1 | 518 |
| Appartement 2 | 491 |
| Appartement 3 | 560 |
| Appartement 4 | 447 |
| Appartement 5 | 531 |
| Appartement 6 | 476 |
| Appartement 7 | 475 |
| Appartement 8 | 475 |
| Appartement 9 | 471 |
| Appartement 10 | 408 |
| Appartement 11 | 515 |
| Appartement 12 | 456 |
| Appartement 13 | 455 |
| Appartement 14 | 708 |
| Appartement 15 | 383 |
| Appartement 16 | 428 |

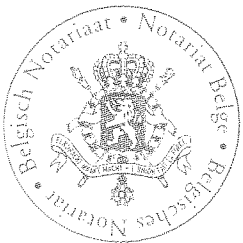
Twaalfde
dubbel blad

| | |
|------------------|--------|
| Appartement 17 | 717 |
| Parkeerplaats 1 | 20 |
| Parkeerplaats 2 | 20 |
| Parkeerplaats 3 | 20 |
| Parkeerplaats 4 | 20 |
| Parkeerplaats 5 | 20 |
| Parkeerplaats 6 | 20 |
| Parkeerplaats 7 | 20 |
| Parkeerplaats 8 | 20 |
| Parkeerplaats 9 | 20 |
| Parkeerplaats 10 | 20 |
| Parkeerplaats 11 | 20 |
| Parkeerplaats 12 | 20 |
| Parkeerplaats 13 | 20 |
| Parkeerplaats 14 | 20 |
| Parkeerplaats 15 | 20 |
| Parkeerplaats 16 | 28 |
| Parkeerplaats 17 | 20 |
| Parkeerplaats 18 | 20 |
| Bergplaats 1 | 11 |
| Bergplaats 2 | 10 |
| Bergplaats 3 | 11 |
| Bergplaats 4 | 9 |
| Bergplaats 5 | 10 |
| Bergplaats 6 | 14 |
| Bergplaats 7 | 10 |
| Bergplaats 8 | 14 |
| Bergplaats 9 | 8 |
| Bergplaats 10 | 8 |
| Bergplaats 11 | 8 |
| Bergplaats 12 | 8 |
| Bergplaats 13 | 8 |
| Bergplaats 14 | 8 |
| Bergplaats 15 | 7 |
| Bergplaats 16 | 8 |
| Bergplaats 17 | 10 |
| Bergplaats 18 | 10 |
| Bergplaats 19 | 7 |
| | 10.000 |

AFDELING 2. PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 5. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke be-



stemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

De privaatieve kavels bevinden zich in het gebouw:

- ondergronds:

- ° achttien open parkeerplaatsen, genummerd "P11" tot en met "P18", zoals aangeduid op het kelderplan (U.1.2);
- ° negentien bergplaatsen, genummerd "Bergplaats 1" tot en met "Bergplaats 19", zoals aangeduid op het kelderplan (U.1.2);

- op het gelijkvloers:

- ° vooraan-links: handelspand 1;
- ° achteraan-links: appartement 1;
- ° midden-links: handelspand 2;
- ° midden-rechts: appartement 2;
- ° rechts: appartement 3;

- op verdieping 1:

- ° vooraan-links: appartement 5;
- ° achteraan-links: appartement 4;
- ° midden: achtereenvolgens van links naar rechts: appartement 6, appartement 7, appartement 8;
- ° rechts: appartement 9;

- op verdieping 2:

- ° vooraan-links: appartement 11;
- ° achteraan-links: appartement 10;
- ° midden-links: appartement 12;
- ° midden-rechts: appartement 13;
- ° rechts: appartement 14;

- op verdieping 3:

- ° vooraan-links: appartement 16;
- ° achteraan-links: appartement 15;
- ° rechts: appartement 17;

Artikel 6. Opsomming van de privaatieve kavels

Het eigendom is ingedeeld in de privaatieve kavels (gesitueerd in het gebouw zoals hoger is vermeld), waaraan de gemeenschappelijke delen van het complex en de grond worden verbonden in de volgende verhoudingen:

TWEE HANDELSPANDEN

HANDELSPAND 1, "Koningin Louisa-Marialaan 127", gelegen op het gelijkvloers, vooraan-links, aangeduid als "Handelspand 1" op het grondplan (U.2.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0037", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een handelsruimte met toegang vanaf de Koningin Louisa-Marialaan, en wc;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vijfhonderd/tienduizendsten (500/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

HANDELSPAND 2, "Koningin Louisa-Marialaan 129", gelegen op het gelijkvloers, midden-links, aangeduid als "Handelspand 2" op het grondplan (U.2.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0038", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een handelsruimte met toegang vanaf de Koningin Louisa-Marialaan, een bergruimte en wc;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdnegenendertig/tienduizendsten (439/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

ZEVENTIEN APPARTEMENTEN

APPARTEMENT 1, "Hospitaalstraat 5 bus 1", gelegen op het gelijkvloers, achteraan-links, aangeduid als "APPARTEMENT 1" op het grondplan (U.2.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0001", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, lokaal voor de techniek, wc, gang, slaapkamer 1, slaapkamer 2, badkamer, berging, keuken, eethoek zithoek, met aansluitend terras/tuin;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vijfhonderdachttien/tienduizendsten (518/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 2, "Koningin Louisa-Marialaan 133 bus 1", gelegen op het gelijkvloers, midden-rechts, aangeduid als "APPARTEMENT 2" op het grondplan (U.2.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0002", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, slaapkamer 1, berging, badkamer, nachthal, slaapkamer 2, keuken, eethoek zithoek, met aansluitend terras/tuin aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdénennegentig/tienduizendsten (491/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 3, "Koningin Louisa-Marialaan 135 bus 1", gelegen op het gelijkvloers, rechts, aangeduid als "APPARTEMENT 3" op het grondplan (U.2.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0003", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, slaapkamer 1, berging, badkamer, nachthal, slaapkamer 2, keuken, eethoek zithoek, met aansluitend terras/tuin aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vijfhonderdzestig/tienduizendsten (560/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 4, "Hospitaalstraat 5 bus 3", gelegen op verdieping 1, achteraan-links, aangeduid als "APPARTEMENT 4" op het plan verdieping 1 (U.3.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0004", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, keuken, eethoek, zithoek, terras;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdzevenenveertig/tienduizendsten (447/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 5, "Hospitaalstraat 5 bus 2", gelegen op verdieping 1, vooraan-links, aangeduid als "APPARTEMENT 5" op het plan verdieping 1 (U.3.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0005", omvattend:

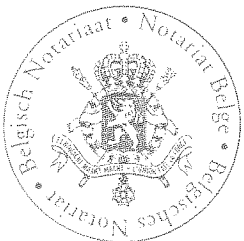
a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, keuken, eethoek, zithoek, terras;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vijfhonderdénennertig/tienduizendsten (531/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 6, "Koningin Louisa-Marialaan 131 bus 1", gelegen op verdieping 1, midden, aangeduid als "APPARTEMENT 6" op het plan verdieping 1 (U.3.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0006", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, nachthal, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, eethoek/keuken, zithoek, terras;

Dertiende
dubbel blad



[Handwritten signatures and initials]

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdzesenzeventig/tienduizendsten (476/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 7, "Koningin Louisa-Marialaan 131 bus 2", gelegen op verdieping 1, midden, aangeduid als "APPARTEMENT 7" op het plan verdieping 1 (U.3.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0007", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, nachthal, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, eethoek/keuken, zithoek, terras;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdvijfzeventig/tienduizendsten (475/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 8, "Koningin Louisa-Marialaan 137 bus 1", gelegen op verdieping 1, midden, aangeduid als "APPARTEMENT 8" op het plan verdieping 1 (U.3.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0008", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, nachthal, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, eethoek/keuken, zithoek, terras;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdvijfzeventig/tienduizendsten (475/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 9, "Koningin Louisa-Marialaan 137 bus 2", gelegen op verdieping 1, rechts, aangeduid als "APPARTEMENT 9" op het plan verdieping 1 (U.3.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0009", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, nachthal, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, eethoek/keuken, zithoek, terras;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdéénzeventig/tienduizendsten (471/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 10, "Hospitaalstraat 5 bus 5", gelegen op verdieping 2, achteraan-links, aangeduid als "APPARTEMENT 10" op het plan verdieping 2 (U.4.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0010", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, keuken, eethoek, zithoek, terras;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdenacht/tienduizendsten (408/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 11, "Hospitaalstraat 5 bus 4", gelegen op verdieping 2, vooraan-links, aangeduid als "APPARTEMENT 11" op het plan verdieping 2 (U.4.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0011", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, keuken, eethoek, zithoek, terras;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vijfhonderdvijftien/tienduizendsten (515/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 12, "Koningin Louisa-Marialaan 131 bus 3", gelegen op verdieping 2, midden-links, aangeduid als "APPARTEMENT 12" op het plan verdieping 2 (U.4.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0012", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: inkomhal, nachthal, wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, eethoek/keuken, zithoek, terras;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdzesenvijftig/tienduizendsten (456/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 13, "Koningin Louisa-Marialaan 131 bus 4", gelegen op verdieping 2, midden-rechts, aangeduid als "APPARTEMENT 13" op het plan verdieping 2 (U.4.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0013", omvattend:

- a) in privaatieve eigendom: inkomhal, nachthal, wc, berging, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, eethoek/keuken, zithoek, terras;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdvijfenvijftig/tienduizendsten (455/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 14, "Koningin Louisa-Marialaan 137 bus 3", gelegen op verdieping 2, rechts, aangeduid als "APPARTEMENT 14" op het plan verdieping 2 (U.4.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0014", omvattend:

- a) in privaatieve eigendom: inkomhal, berging, wc, nachthal, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, eethoek, keuken, zithoek, terras;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: zevenhonderdenacht/tienduizendsten (708/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 15, "Hospitaalstraat 5 bus 7", gelegen op verdieping 3, links-achteraan, aangeduid als "APPARTEMENT 15" op het plan verdieping 3 (U.5.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0015", omvattend:

- a) in privaatieve eigendom: inkomhal, nachthal, wc, slaapkamer 1, berging, badkamer, eethoek/keuken, zithoek, terras;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: driehonderddrieëntachtig/tienduizendsten (383/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 16, "Hospitaalstraat 5 bus 6", gelegen op verdieping 3, links-achteraan, aangeduid als "APPARTEMENT 16" op het plan verdieping 3 (U.5.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0016", omvattend:

- a) in privaatieve eigendom: inkomhal, wc, badkamer, berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, keuken, eethoek, zithoek, terras;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: vierhonderdachtentwintig/tienduizendsten (428/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

APPARTEMENT 17, "Koningin Louisa-Marialaan 131 bus 5", gelegen op verdieping 3, rechts, aangeduid als "APPARTEMENT 17" op het plan verdieping 3 (U.5.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0017", omvattend:

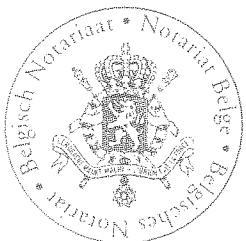
- a) in privaatieve eigendom: inkomhal, nachthal, wc, berging, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, slaapkamer 3, keuken, eethoek, zithoek, terras;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: zevenhonderdzeventien/tienduizendsten (717/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

ACHTTIEN ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN

PARKEERPLAATS 1, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P1" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0039", omvattend:

- a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 2, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P2" op



het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0040", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 3, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P3" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0041", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 4, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P4" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0042", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 5, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P5" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0043", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 6, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P6" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0044", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 7, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P7" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0045", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 8, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P8" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0046", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 9, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P9" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0047", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 10, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P10" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0048", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 11, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P11" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0049", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een open parkeerplaats;

b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 12, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P12" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0050", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een open parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 13, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P3" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0051", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een open parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 14, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P14" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0052", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een open parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 15, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P15" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0053", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een open parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 16, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P16" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0054", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een open parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: achtentwintig/tienduizendsten (28/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 17, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P17" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0055", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een open parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

PARKEERPLAATS 18, gelegen in de ondergrondse verdieping, rechts, aangeduid als "P18" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0056", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een open parkeerplaats;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: twintig/tienduizendsten (20/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

NEGENTIEN ONDERGRONDSE BERGPLAATSEN

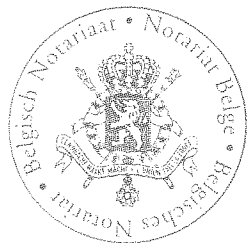
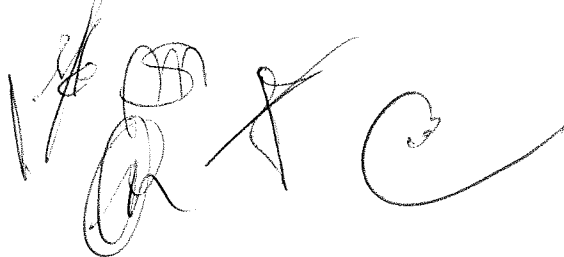
BERGPLAATS 1, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 1" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0018", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: elf/tienduizendsten (11/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 2, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 2" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0019", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 3, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 3"



op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0020", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: elf/tienduizendsten (11/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 4, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 4" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0021", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: negen/tienduizendsten (9/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 5, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 5" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0022", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 6, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 6" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0023", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: veertien/tienduizendsten (14/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 7, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 7" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0024", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 8, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 8" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0025", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: veertien/tienduizendsten (14/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 9, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 9" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0026", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 10, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 10" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0027", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 11, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 11" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0028", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 12, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 12" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0029", omvattend:

- a) in privatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
- b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 13, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 13" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0030", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 14, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 14" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0031", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 15, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 15" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0032", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: zeven/tienduizendsten (7/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 16, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 16" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0033", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: acht/tienduizendsten (8/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 17, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 17" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0034", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 18, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 18" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0035", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: tien/tienduizendsten (10/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

BERGPLAATS 19, gelegen in de ondergrondse verdieping, aangeduid als "BERGPLAATS 19" op het kelderplan (U.1.2), kadastraal geïdentificeerd "71034_A_4316AP0036", omvattend:

a) in privaatieve eigendom: een afgesloten bergplaats met de toegangsdeur;
b) in mede-eigendom en verplichte onverdeeldheid: zeven/tienduizendsten (7/10000) van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVAATIEVE DELEN.

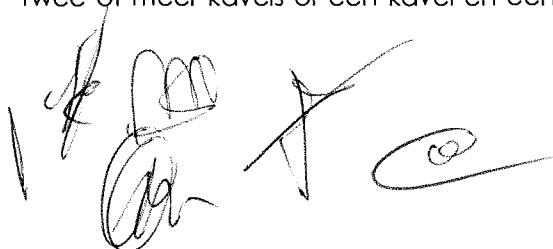
Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

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 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 de-



zelfde 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 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.

De hierna opgelegde regels aangaande het uitzicht van de privatieve kavels hebben enkel betrekking op de appartementen. De eigenaar of uitbater van een handelspand van het gelijkvloers kan, binnen de perken van een eventueel daartoe noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning, vrij het uitzicht ervan bepalen voor zover die het ordelijk zijn en esthetisch uitzicht van het gebouw niet kunnen schaden.

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

Aan ramen en terrassen 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 van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst, behoudens afwijkend besluit van de algemene vergadering.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

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.

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 en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Zonnewering aan de appartementen is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen. Voor de plaatsing van eenvormige buitenzonwering dient het expliciet akkoord bekomen van de algemene vergadering voor zover deze niet door de promotor werd geplaatst bij de oprichting van het gebouw.

Mits het bekomen van de eventueel daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning, is het aan de eigenaar van een handelspand toegestaan om reclame aan te brengen op de ramen en op de gevels omvattende het volume van de handelspanden.

Knipperende lichtreclame, reclame die binnen schijnt of hoorbaar is in de appartementen is echter niet toegelaten.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels.

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

met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

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

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de vier 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 vier weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

Indien de uit te voeren werken een wijziging of aanvulling van postinterventiedossier vereisen dient de betreffende mede-eigenaar op zijn kosten hiervoor het nodige te doen.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De handelspanden op het gelijkvloers zijn bestemd tot handelsruimte zoals bepaald in de stedenbouwkundige vergunning. De uitgeoefende handelsactiviteit moet evenwel van selecte aard zijn en mag de standing en het uitzicht van het gebouw niet schaden of hinderlijk zijn voor de bewoners van de appartementen.

Evenwel zijn niet toegestaan: ieder uitbating van horeca, frituren en gelijkaardige uitbatingen, viswinkels, dierenwinkels, nachtwinkels en funeraria.

De eigenaar of uitbater van een handelspand dient steeds in orde te zijn met de eventueel vereiste vergunningen voor de uitoefening van zijn activiteiten.

De appartementen zijn enkel bestemd voor privé-bewoning.

De kavels 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.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen.

Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in de appartementen gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren in hun privaatief.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 d.

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 privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op ge-

bruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 7. Verhuring.

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.

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 artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpe-lijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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.

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.

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 huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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.

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

Artikel 8. Toezicht.

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.

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 privaatieve kavel bevinden.

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars van privaatieve 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.

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen 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 gebruikwijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Antennes, ontvangers, buitenunits voor koelte- en warmtecaptatie.

Antennes, toestellen voor het opvangen of omzetten van windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst tenzij ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Buitentoestellen voor koelte- of warmtecaptatie mogen slechts op de privaatieve terrassen geplaatst worden in zoverre ze niet zichtbaar vanaf het straatniveau, verborgen staan achter een terrasmuur en in zoverre hun maximaal geluidsdrumniveau op volkast beperkte wordt tot 50dB(A). Voor alle andere situaties is de plaatsing verboden tenzij toegelaten ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve 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.

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

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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. 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 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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.

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 15. Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betrekkelijk de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Uitzondering wordt evenwel gemaakt voor de lasten, waaromtrent de kosten worden omgeslagen naar evenredigheid van het nut, dat de gemeenschappelijke delen en diensten voor elk van die privatieve delen hebben als volgt:

a) De kosten verbonden aan de parkeergarage met poort en de inrit met pomp(en), uitgezonderd het verbruik van water voor de reiniging ervan, *alsook* de elektriciteit voor de verlichting van de meterlokalen, *alsook* de elektriciteit voor de buitenverlichting welke niet hoort tot de trappenhallen, worden gedragen door alle parkeerplaatsen en bergplaatsen in de kelder;

- de parkeerplaatsen elk voor 10 delen;
- de bergplaatsen elk voor 1 deel.

b) 1) De kosten verbonden aan de traphal 1 en de lift in traphal 1, worden gedragen door al de appartementen die toegang hebben vanuit traphal 1;

- appartement 1 voor 1 deel
- de appartementen 4 en 5 elk voor 2 delen
- de appartementen 10 en 11 elk voor 3 delen
- de appartementen 15 en 16 elk voor 4 delen

2) De kosten verbonden aan de traphal 2 en de lift in traphal 2, worden gedragen door al de appartementen die toegang hebben vanuit traphal 2;

- appartement 2: 1 deel
- de appartementen 6 en 7 elk voor 2 delen
- de appartementen 12 en 13 elk voor 3 delen
- appartement 17 voor 4 delen

3) De kosten verbonden aan de traphal 3 en de lift in traphal 3, worden gedragen door al de appartementen die toegang hebben vanuit traphal 3;

- appartement 3 voor 1 deel
- de appartementen 8 en 9 elk voor 2 delen
- appartement 14 voor 3 delen

d) De kosten verbonden aan het water voor het poetsen en de brandhaspels worden derhalve volgens de algemene regel omgeslagen volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

e) De kosten die specifiek betrekking hebben op het gebouw worden niet doorgerekend aan de mede-eigenaars voor hun eventuele bezit van een autostandplaats buiten het gebouw.

f) Alle kosten in verband met de installatie van de zonnepanelen, de uitbating en het onderhoud ervan, alsmede de aanvullende verzekeringspremies die dit zal meebrengen, zijn uitsluitend ten laste van de eigenaars van de respectievelijke appartementen.

Eventuele herstellingskosten aan de daken, die het rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg zijn van de geplaatste zonnepanelen of aanverwante apparatuur, zijn uitsluitend ten laste van de respectievelijk eigenaar(s) van de zonnepanelen.

g) De comparante sub 2) in haar hoedanigheid van promotor-bouwheer komt niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hem toebehorende privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, met uitzondering van beheerskosten en verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen behorend bij de appartementen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak, ongeacht of er een exclusief gebruiksrecht op rust of niet) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom, behoudens in geval van bewezen beschadiging door de gebruikers van de terrassen door abnormaal of oneigenlijk gebruik. De kosten van herstelling van de balustrades van de terrassen, zijn evenwel uitsluitend ten laste van de respectievelijke eigenaars, behoudens in het geval dat die kosten het gevolg zijn van herstelling aan de waterdichtheid van de terrassen.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand, behoudens de eigenaar van de handelspand op het gelijkvloers, kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in een lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal.

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 bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ont-

vangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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.

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

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 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.

Artikel 19. 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 20. Overdracht van een kavel.

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendoms-overdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel

onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

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

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° 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 tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de

verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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.

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.

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 22. Brandverzekering.

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de

schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

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

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

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatief 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 23. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparante in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparante in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, 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 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens 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 herop 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 privaatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 25. Omschrijving.

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

Artikel 26. 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 :

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. 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 volgende jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 27. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand maart, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat minstens een/vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen aan derden en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan

de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 31. Quorum.

De algemene vergadering beraadslagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie/vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 32. Bureau van de vergadering.

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

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 grootste 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 33. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Ze kan algemeen of specifiek zijn en mag alleen maar gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming 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.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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 34. Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie/vierde der stemmen:

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;

- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde private delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van

mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde der stemmen:

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 35. Notulen van de algemene vergaderingen – mededeling - tegenwerpelijkheid.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aanwezige secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een private 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.

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

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

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.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn private kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. 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 37. Algemene opdracht.

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

Artikel 38. Benoeming.

De promotor-bouwheer kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering. Indien deze niet wordt aangesteld door de promotor-bouwheer zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende.

de derde.

Vervolgens wordt de syndicus benoemd door de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

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.

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 voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- a.** de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b.** de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- c.** alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- d.** waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- e.** het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- f.** aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- g.** de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd

iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

h. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

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

j. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;

k. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;

l. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

m. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

o. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

p. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

q. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

r. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naast familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel

bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleeden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

s. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

t. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

u. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;

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

Artikel 40. Bevoegdheid.

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

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 41. Aansprakelijkheid.

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

Artikel 42. Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden, behoudens andersluidende overeenkomst tussen de syndicus en de algemene vergadering.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 43. Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 44. Benoeming, verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegen-

strijdigheid gaan de statuten voor.

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

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Tot op het ogenblik dat de algemene vergadering een reglement van orde heeft vastgesteld blijft reglement van orde dat eventueel door de promotor-bouwheer wordt opgesteld, van kracht, hetwelk door de kopers moet worden gerespecteerd en opgelegd aan de toekomstige huurders.

Artikel 46. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het door de promotor vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus. De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

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

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

AFDELING 9. DIVERSE BEPALINGEN.

Artikel 47. Benoeming van de eerste syndicus

Wordt als eerste syndicus benoemd tot de eerste algemene vergadering: de naamloze vennootschap "RENOVA", met maatschappelijke zetel te 3940 Hechtel-Eksel, Peerderbaan 119.

V. VOLMACHTEN

VOLMACHT MET BETREKKING TOT DE OPRICHTING VAN HET GEBOUW

De comparanten in deze akte, alsmede de toekomstige mede-eigenaars door hun aankoop en de aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, geven onherroepelijk algemene volmacht, met de bevoegdheid om samen of afzonderlijk te handelen, aan de heer Leon VANHEES, wonende te 3530 Houthalen-Helchteren, Larestraat 35, teneinde:

- alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.
- alle onderhandelingen te voeren met de gemeente en andere overheidsinstanties in verband met het op te richten gebouw; eventuele afstand van grond te doen welke dient aangewend voor openbaar nut, alle erfdiensbaarheden te vestigen en te aanvaarden;
- alle onderhandelingen te voeren en akkoorden af te sluiten met geburen en aanpalende eigenaars, onder andere in verband met de overname van gemene muren en

afsluitingen;

- de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.
- tijdens de oprichting van de residentie tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, in hun naam alle akten te tekenen dewelke wijzigingen en/of verbeteringen aanbrengen aan onderhavige akte en haar bijlagen. Voornoemde gevolmachtigde is in dit kader gemachtigd verder alle stukken en akten op te stellen en te tekenen, woonstkeuze te doen en in het algemeen alle noodzakelijke verrichtingen te doen.

Door middel van deze volmacht zal evenwel niet mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven en/of het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

De volmacht eindigt bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

TOEWIJZING VAN DE GRONDAANDELEN

De comparanten verklaren dat zij overeengekomen zijn om aan de private en gemeenschappelijke delen in het gebouw zoals die hoger zijn beschreven, de aandelen in de grond waarvan zij eigenaar zijn zoals hoger is uiteengezet toe te voegen en te verbinden als volgt:

I. 559/10000 onverdeelde delen volle eigendom van de totale grondoppervlakte, eigendom van de heer PAESEN Joseph Arnold en zijn echtgenote mevrouw SCHUURMANS Maria Victoria Marcelle, comparanten genoemd sub 1.1), te weten:

1/ aan **APPARTEMENT 5**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **531/10000**;

2/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 12**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;

3/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 9**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **8/10000**;

Zodat deze kavels ingevolge het recht van natrekking, zowel voor wat de aandelen in de grond als de op te richten gebouwen in volle eigendom toebehoren aan de heer en mevrouw PAESEN-SCHUURMANS.

II. 503/10000 onverdeelde delen volle eigendom van de totale grondoppervlakte, eigendom van mevrouw PAESEN Sonja, comparante genoemd sub 1.2), te weten:

1/ aan **APPARTEMENT 7**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **475/10000**;

2/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 14**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;

3/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 11**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **8/10000**;

Zodat deze kavels ingevolge het recht van natrekking, zowel voor wat de aandelen in de grond als de op te richten gebouwen in volle eigendom toebehoren aan mevrouw PAESEN Sonja.

III. 504/10000 onverdeelde delen volle eigendom van de totale grondoppervlakte, eigendom van de heer PAESEN Peter en zijn echtgenote mevrouw MEUKENS Veerle Maria Frans, comparanten genoemd sub 1.3), te weten:

1/ aan **APPARTEMENT 6**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **476/10000**;

2/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 13**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;

3/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 10**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **8/10000**;

Zodat deze kavels ingevolge het recht van natrekking, zowel voor wat de aandelen in de grond als de op te richten gebouwen in volle eigendom toebehoren aan de heer en mevrouw PAESEN-MEUKENS.

IV. 8434/10000 onverdeelde delen volle eigendom van de totale grondoppervlakte, eigendom van de naamloze vennootschap RENOVA, comparante sub 3., waarop een recht van opstal werd verleend aan de besloten vennootschap VANHEES BOUWPROJECTEN, comparante sub 4., te weten:

1/ aan **HANDELSPAND 1**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **500/10000**;

2/ aan **HANDELSPAND 2**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **439/10000**;

3/ aan **APPARTEMENT 1**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **518/10000**;

4/ aan **APPARTEMENT 2**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **491/10000**;

5/ aan **APPARTEMENT 3**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **560/10000**;

6/ aan **APPARTEMENT 4**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **447/10000**;

7/ aan **APPARTEMENT 8**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **475/10000**;

8/ aan **APPARTEMENT 9**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **471/10000**;

9/ aan **APPARTEMENT 10**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **408/10000**;

10/ aan **APPARTEMENT 11**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **515/10000**;

11/ aan **APPARTEMENT 12**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **456/10000**;

12/ aan **APPARTEMENT 13**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **455/10000**;

13/ aan **APPARTEMENT 14**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **708/10000**;

14/ aan **APPARTEMENT 15**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **383/10000**;

15/ aan **APPARTEMENT 16**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **428/10000**;

16/ aan **APPARTEMENT 17**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **717/10000**;

17/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 1**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;

18/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 2**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;

19/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 3**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;

20/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 4**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;

- 21/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 5**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 22/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 6**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 23/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 7**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 24/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 8**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 25/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 9**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 26/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 10**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 27/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 11**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 28/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 15**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 29/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 16**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **28/10000**;
- 30/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 17**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 31/ aan de ondergrondse **PARKEERPLAATS 18**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **20/10000**;
- 32/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 1**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **11/10000**;
- 33/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 2**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **10/10000**;
- 34/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 3**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **11/10000**;
- 35/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 4**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **9/10000**;
- 36/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 5**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **10/10000**;
- 37/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 6**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **14/10000**;
- 38/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 7**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **10/10000**;
- 39/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 8**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **14/10000**;
- 40/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 12**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **8/10000**;
- 41/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 13**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **8/10000**;
- 42/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 14**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **8/10000**;
- 43/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 15**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **7/10000**;
- 44/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 16**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **8/10000**;
- 45/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 17**, met de bijbehorende gemeenschappelijke

delen van het gebouw: **10/10000**;

46/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 18**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **10/10000**;

47/ aan de ondergrondse **BERGPLAATS 19**, met de bijbehorende gemeenschappelijke delen van het gebouw: **7/10000**;

Zodat deze kavels toebehoren:

- aan de naamloze vennootschap RENOVA voor wat betreft de aandelen in de grond en aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VANHEES BOUWPROJECTEN, voor wat betreft de op te richten gebouwen involge het verleende recht van opstal.

RECHT OP GESCHRIFT

Het recht op geschrift bedraagt VIJFTIG EURO (€ 50,00).

SLOTBEPALINGEN

1. alle kosten, rechten en erelonen in verband met deze akte worden gedragen en betaald door de comparante sub 2..

2. Tot uitvoering van deze akte doen partijen woonstkeuze op hun voormelde woonplaats.

3. Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen, zijnde de identiteitskaart en/of het trouwboekje van partijen en/of opzoeken in het rijksregister.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris:

a) de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data van de partijen natuurlijke personen op basis van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of het huwelijksboekje;

b) de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het B.T.W.-nummer of het rijksidentificatienummer van de partijen rechtspersonen.

4. Alle akten en stukken waarnaar in onderhavige akte verwezen wordt, worden geacht er integrerend deel van uit te maken, om samen ermee één geheel te vormen.

5. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore van de geassocieerde notarissen Topff, Lopez & Lauwers te Neerpelt, Boseind 23 te Neerpelt op voormelde datum.

De comparanten verklaren dat het ontwerp van de akte hen ten minste vijf werkdagen voor het verlijden van de akte medegedeeld werd, te weten op 5 mei 2016, en zij dit voorafgaandelijk aan deze hebben nagelezen.

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

akte.

De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

~~Handwritten signature~~ ~~Handwritten signature~~ ~~Handwritten signature~~ Schuurmans
Maas
~~Handwritten signature~~ ~~Handwritten signature~~ ~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~