

Res. Riviera

BASISAUTE
26 8 1999

HET JAAR NEGENTIENHONDERD NEGEN EN NEGENTIG.
De ZES EN TWINTIGSTE AUGUSTUS.

Voor ons, Meester Alfons LOONTJENS, doctor in de rechten, notaris ter standplaats Izegem.

ZIJN VERSCHENEN :

I. De Naamloze Vennootschap "VEPRO", met zetel te Roeselare, Westlaan, nummer 263, ingeschreven in het Handelsregister te Kortrijk, onder nummer 121.926, B.T.W.-nummer 441.235.479.

Opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op vier en twintig augustus negentienhonderd negentig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien september daarna, onder nummer 900918-751.

Hier vertegenwoordigd door de Heer VYNCKIER Raphaël-Pieter-Aloys, nijveraar, wonende te Roeselare, Westlaan, nummer 263, gedelegeerd bestuurder van de vennootschap, tot die hoedanigheid herbenoemd bij proces-verbaal van gewone algemene vergadering de dato drie mei negentienhonderd zes en negentig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien juni daarna, onder nummer 960618-283, handelend overeenkomstig artikel 18 van de statuten.

Hierna genoemd "de grondeigenaar".

II. De Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", met zetel te Knokke-Heist/Duinbergen, Residentie "Chenoy Manor", Engelsestraat, nummer 18, appartement nummer 6, en administratieve zetel te Roeselare, Westlaan, nummer 263, ingeschreven in het Handelsregister te Kortrijk, onder nummer 64.411, B.T.W.-nummer 418.878.662.

Opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid met benaming "IMBO-WEST" bij akte verleden voor notaris Ignace Croquison, te Zwevegem, op vijftien november negentienhonderd acht en zeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes december daarna, onder nummer 2432-15.

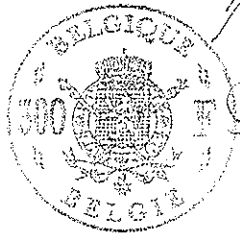
De maatschappelijke benaming werd gewijzigd in "Imbo-Vy" bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Ignace Croquison, voornoemd, op vijf en twintig juni negentienhonderd negen en zeventig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drie juli daarna, onder nummer 1161-3.

De vennootschap werd omgezet in een naamloze vennootschap bij akte verleden voor notaris Frank Depuyt, te Sint-Jans-Molenbeek, op één en dertig december negentienhonderd zes en tachtig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf februari negentienhonderd zeven en tachtig, onder nummer 870205-171.

Hier vertegenwoordigd door de Heer VYNCKIER Raphaël-Pieter-Aloys, gedelegeerd bestuurder van de vennootschap,

19990173

Erste Blad



wonende te Roeselare, Westlaan, nummer 263, tot die hoedanigheid herbenoemd door de raad van bestuur bij proces-verbaal van de gewone algemene vergadering de dato veertien juli negentienhonderd acht en negentig, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig juli daarna, onder nummer 980730-273, handelend overeenkomstig artikel 14 van de statuten.

Hierna genoemd "de eigenaar van de constructiesbouwheer".

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De Naamloze Vennootschap "VEPRO", vertegenwoordigd als voorzegt, heeft mij verklaard eigenaar te zijn van volgende onroerende goederen :

STAD KNOKKE-HEIST.

A. Een af te breken opbrengsteigendom met garage en grond staande en gelegen te KNOKKE-HEIST, Nellenslaan, nummer 176, bekend ten kadaster als building te Knokke-Heist-eerste afdeling-Knokke, Sektie A, nummer 381/C, met een oppervlakte volgens kadaster van tweehonderd zeven en veertig vierkante meter.

B. Een af te breken opbrengstwoning met garage en grond staande en gelegen te KNOKKE-HEIST, Nellenslaan, nummer 178, gekadastreerd als building te Knokke-Heist-eerste afdeling-Knokke, Sektie A, nummer 381/B, met een oppervlakte volgens kadaster van honderd zes en negentig vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

* Voorschreven goed sub A. behoort de Naamloze Vennootschap "VEPRO" toe om het aangekocht te hebben jegens de Heer André Buysse, weduwnaar van Mevrouw Emma Byl, te Knokke-Heist, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op tien juli negentienhonderd zeven en negentig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, op één en dertig juli daarna, Boek 8170, Nummer 17.

Voorschreven goed behoorde toe aan de Heer André Buysse, voornoemd, voor de naakte eigendom om hem geschonken te zijn geweest door zijn ouders, de Heer Achiel Buysse, aannemer, en zijn echtgenote, Mevrouw Magdalena Goossens, zonder beroep, te Knokke, ingevolge akte schenking verleden voor notaris Camiel Vanhyfte, te Maldegem, op achttien augustus negentienhonderd één en zestig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, op één en twintig september daarna, Boek 127, Nummer 35, zijn ouders zich het vruchtgebruik voorbehoudend. De echtgenoten Achiel Buysse-Goossens zijn beiden overleden te Knokke, respectievelijk op twee februari negentienhonderd zes en zeventig, en op één en dertig augustus negentienhonderd één en zestig, waardoor hun vruchtgebruik is komen te vervallen.

* Voorschreven goed sub B. behoort de Naamloze Vennoot-

schap "VEPRO" toe om het aangekocht te hebben jegens Mevrouw Adriana Buysse, zonder beroep, te Knokke-Heist, bij akte verleden voor ondergetekende notaris Alfons Loontjens, te Izegem, op tien juli negentienhonderd zeven en negentig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, op één en dertig juli daarna, Boek 8170, Nummer 18.

Voorschreven goed behoorde toe aan Mevrouw Adriana Buysse, voornoemd, voor de naakte eigendom om haar geschonken te zijn geweest door haar ouders, de Heer Achiel Buysse, aannemer, en zijn echtgenote, Mevrouw Magdalena Goossens, zonder beroep, te Knokke, ingevolge akte schenking verleden voor notaris Camiel Vanhyfte, te Maldegem, op achttien augustus negentienhonderd één en zestig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, op één en twintig september daarna, Boek 127, Nummer 35, haar ouders zich het vruchtgebruik voorbehoudend. De echtgenoten Achiel Buysse-Goossens Magdalena zijn beiden overleden te Knokke, respectievelijk op twee februari negentienhonderd zes en zeventig, en op één en dertig augustus negentienhonderd één en zestig, waardoor hun vruchtgebruik is komen te vervallen.

In de akte houdende regeling voor echtscheiding tussen Mevrouw Adriana Buysse en de Heer Maurice Fournier, verleden voor notaris Camiel Vanhyfte, te Maldegem, op vier en twintig mei negentienhonderd zeven en zeventig, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brugge, op drie juni daarna, Boek 2716, Nummer 18, werd bepaald dat voorschreven goed sub B. eigendom bleef van Mevrouw Adriana Buysse.

TOELATING TOT AFBREKEN EN BOUWEN-OPSTALRECHT.

De grondeigenaar, de Naamloze Vennootschap "VEPRO", vertegenwoordigd als voorzgd, geeft uitdrukkelijk toelating aan de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", vertegenwoordigd als voorzgd, die aanvaardt, om de thans bestaande gebouwen van voorschreven goederen gelegen te Knokke-Heist, Nellenslaan, nummers 176-178, af te breken en op deze grond een appartementsgebouw op te richten dat de naam Residentie "RIVIERA" zal dragen.

Meteen verleent de grondeigenaar, de Naamloze Vennootschap "VEPRO" aan de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", een integraal recht van opstal voor alle bouwwerken die op voormelde grond zullen worden opgetrokken, welke bouwwerken eigendom zullen blijven van de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", en dit mits een canon of vergoeding van één frank per maand en per privaatief. Dit opstalrecht wordt verleend voor de duur van de promotieoperatie, dit is tot de bouwwerken van het respektieve privaatief en het overeenstemmend grondaandeel in éénzelfde hand zijn verenigd en voor een maximale periode van tien jaar, hernieuwbaar, tenzij daaraan vroeger conventioneel

Tweede Blad

H

/

D

771006A



een einde wordt gesteld.

De toelating tot afbraak en bouwen zal nooit de verantwoordelijkheid van de Naamloze Vennootschap "VEPRO" in het gedrang kunnen brengen voor wat betreft de voorgenomen bouwwerken. Deze verantwoordelijkheid berust volledig op de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", die alleen zal moeten instaan voor de regeling van alle geschillen die zouden kunnen ontstaan met betrekking tot het complex, zonder enige tussenkomst vanwege of verhaal tegen de Naamloze Vennootschap "VEPRO", die met het oprichten van de bouwwerken niets te maken heeft, zelfs al treedt de Naamloze Vennootschap "VEPRO" in een verder stadium op als koper van bepaalde bouwwerken, welke zij zal verkrijgen als zuivere koper (en geenszins door natrekking).

Alle veroordelingen, zelfs indien deze tegen de Naamloze Vennootschap "VEPRO" zijn uitgesproken, zullen in dit verband volledig moeten afgedragen worden door de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY".

Voormelde bouwtoelating en afstand van natrekking wordt uitdrukkelijk verstrekt aan de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", en is enkel door deze laatste overdraagbaar mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Naamloze Vennootschap "VEPRO".

Bij faillissement van de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", zal voormeld opstalrecht komen te vervallen en de Naamloze Vennootschap "VEPRO" zal van volle recht eigenaar worden van de opstallen welke krachtens het mede-eigendomsstatuut zullen verbonden zijn aan de niet verkochte grondaandelen, en dit door de enkele eenzijdige verklaring door de Naamloze Vennootschap "VEPRO" voor notaris af te leggen en over te schrijven op het bevoegd hypotheekkantoor. De vergoeding die daarvoor door de Naamloze Vennootschap "VEPRO" aan de bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", zal te betalen zijn wordt forfaitair en ten titel van strafbeding vastgesteld op de bouwwaarde van de opstallen, te bepalen door een deskundige zonder hoger te zijn dan de verkoopwaarde.

De bouwheer, de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", neemt ten zijnen laste alle hoegenaamde voorheffingen, taksen en lasten, te vestigen door de Staat, het Gewest, de Provincie of de Gemeente, ter volledige ontlasting van de Naamloze Vennootschap "VEPRO", vanaf één januari negentienhonderd negen en negentig.

STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM.

Na deze uiteenzetting hebben de Naamloze Vennootschap "VEPRO" en de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", vertegenwoordigd als voorzegt, ons, notaris, verzocht om de authentieke akte op te maken van hun besluit om voormelde onroerende goederen te onderwerpen aan het regime van mede-eigendom,

volgens artikel 577-3 tot 14 van het Burgerlijk Wetboek.

De Naamloze Vennootschap "VEPRO" en de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", vertegenwoordigd als voorzeggd, 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 zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgeschreven of toebedeeld.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

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

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars van de Residentie "RIVIERA", te Knokke-Heist (Knokke), Nellenslaan 176-178", en met als jaarvergadering de tweede zaterdag van de maand september van elk jaar, om zestien uur.

VOLMACHT-WIJZIGING STATUTEN.

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

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, het wijzigen van het type lift met of zonder wijziging van de bijhorende machinekamer en/of de verplaatsing van de machinekamer van de lift naar een andere plaats in de residentie, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

HOOFDSTUK 1 : BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

BOUWVERGUNNING-PLANNEN-LASTENBOEK.

De plannen en het lastenboek werden opgemaakt door architect HC Demyttenaere, te Knokke-Heist, Koningslaan, nummer 160, ingeschreven op de tabel van de orde van de

1966175

Derde blad

H

/

D



architecten van de provincie West-Vlaanderen.

De bouwvergunning A werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van Knokke-Heist, op zestien juli negentienhonderd negen en negentig, met als aanvraagnummer in de gemeente Knokke-Heist nummer 97/147 en als dossiernummer AROL 8.00/31043/2667.1.

De tekst van de bouwvergunning samen met zijn bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, evenals het lastenboek (technische beschrijving) worden aan deze akte gehecht, om mede te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De bouwheer verbindt er zich toe de constructies op te richten in overeenstemming met de bouwvergunning en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek (technische beschrijving).

De aangehechte plannen de dato zeventien april negentienhonderd zeven en negentig zijn de volgende :

- Plan 1/4 : Grondplannen kelder en gelijkvloers.
- Plan 2/4 : Grondplannen verdiepingen.
- Plan 3/4 : Voorgevel-longsdoorsnede-inplantingssituatie-ligging.
- Plan 4/4 : Achtergevel-dwarsdoorsnede BB' -profielen geburen.

De technische beschrijving omvat :

- Algemeenheden.
- Documenten.
- De ruwbouw.
- Afwerking gemene delen.
- Afwerking van het gebouw.
- Algemene verkoopvoorwaarden.

De technische beschrijving van het gebouw wordt eveneens aan deze akte gehecht.

Alle voornoemde documenten vormen samen met de plannen de basisakte van het complex. Zij vullen elkaar aan en vormen één geheel.

Tenslotte zijn nog gehecht aan deze akte, na ondertekening, "ne varietur" door de Naamloze Vennootschap "VEPRO" en de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", vertegenwoordigd als voorzegt en ons notaris, de algemene verkoopvoorwaarden voor de eventuele verkoop van de appartementen, autostandplaatsen en andere privatieven in aanbouw overeenkomstig de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet "Breyne") gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drie en negentig.

JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX.

Het hoger beschreven complex bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen, die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid toebehoren aan al de mede-eigenaars en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende eigendom

zijn van één eigenaar.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tien duizend/tien duizendsten die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

Als gevolg van deze verdeling bekomt vanaf heden elke privatieve kavel, hierin begrepen het aandeel in de gemeenschappelijke delen en in de grond, een afzonderlijk juridisch bestaan, zodat er vanaf heden afzonderlijk kan over worden beschikt, hetzij onder bezwarende titel, hetzij onder kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN.

De Residentie "RIVIERA" zal, naast een kelderverdieping en een gelijkvloers, vier verdiepingen hebben met telkens twee appartementen met terras achteraan en één studio per verdieping, terwijl de dakverdieping (vijfde verdieping met toegang tot de zesde verdieping) ingericht is met twee duplex-dakappartementen met bijhorende terras voor- en achteraan op de vijfde verdieping en een duplex-dakstudio met terras op de zesde verdieping.

Dit alles onder de voorwaarden hierna bepaald.

De Residentie "RIVIERA", welke zal opgericht worden bevat :

A) De kelderverdieping :

- * traphall met trap.
- * liftkoker met lift, sas, gemeenschappelijke doorgang naar de kelders, vuilnislokaal, toegang tot de mechaniek van de parkingbrug, mechaniek parkingbrug zelf, gemeenschappelijke doorgang naar de manoeuvreerruimte.
- * achteraan tweede traphall met trap.
- * dertien privatieve kelders genummerd 1 tot en met 13.
- * twaalf autostandplaatsen genummerd P14 tot en met P25.

B) Het gelijkvloers :

- * Inkom met tellers electriciteit, gas en water, brievenbussen en parlofoon.
- * sas, traphall met trap, liftkoker met lift, berging kinderwagen en fietsen, parkingbrug met doorgang naar de gemeenschappelijke manoeuvreerruimte voor personenwagens.
- * dertien autostandplaatsen genummerd P1 tot en met P13.
- * twee privatieve kelders genummerd 14 en 15.
- * tweede traphall met trap.

C) De verdiepingen :

Via traphall met trap en de lift bereikt men de vier verdiepingen met telkens twee appartementen en één studio per verdieping.

Vierde Bland

H

/

d

1960176



De dakverdieping (vijfde en zesde verdieping) bestaat uit twee duplex-dakappartementen met bijhorende terras voor- en achteraan op de vijfde verdieping en de duplex-dakstudio met bijhorend terras vooraan op de zesde verdieping.

Volgens de plannen, waarvan sprake hiervoor, kan men als volgt overgaan tot de beschrijving van het gebouw :

I. De kelderverdieping :

A. Gemeenschappelijke delen :

Traphall en trap ; lift met liftkoker ; sas ; vuilnislokaal ; toegang mekaan parkingbrug ; manoeuvreer-ruimte voor personenwagens ; achteraan traphall met trap.

B. Privatieve delen :

* Dertien kelders genummerd 1 tot en met 13 omvattende in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke kelder met toegangsdeur.

Bemerking : in de kelderverdieping zijn dertien kelders voorzien welke noodzakelijk zullen verbonden worden aan een privatief in de Residentie "RIVIERA" en waaraan geen afzonderlijke fracties in de gemeenschappelijke delen noch in de grond worden toebedeeld. Dit kelderplan is evenwel voor wijziging vatbaar en zal desgevallend aangepast worden aan de beschikbare ruimte na realisatie van deze kelderverdieping, zodat en de oppervlakte en het aantal kelders en de plaats waar ieder van deze kelders respectievelijk zal gebouwd worden vrij zal kunnen gewijzigd worden. De verschillende verkoopakten van privatieven zullen de uiteindelijk toestand aanduiden.

* de dubbele autostandplaats genummerd P14-15 omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd vijftig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de dubbele autostandplaats genummerd P16-17 omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd vijftig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P18 omvattende :
- in privatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijf en tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van

het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P19 omfattende:
- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijf en tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P20 omfattende:
- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijf en tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P21 omfattende:
- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijf en tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de dubbele autostandplaats genummerd P22-23
omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd vijftig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de dubbele autostandplaats genummerd P24-25
omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd vijftig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

II. Het gelijkvloers :

Het gelijkvloers omvat :

A. Gemeenschappelijke delen :

Windvang ; inkomhall met tellers electriciteit, gas en water ; brievenbussen en parlofoon ; sas ; traphall met trap ; liftkoker ; berging kinderwagen en fietsen één geheel vormend ; doorgang naar de gemeenschappelijke manoeuvreerruimte met parkingbrug ;, gemeenschappelijke manoeuvreerruimte ; gemeenschappelijke doorgang naar traphall met trap achteraan.

B. Privaatieve delen :

Vijfde Blad

H

/

S

771096



* De kelders nummers 14 en 15 omvattende in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke kelder met toegangsdeur.

Bemerking : deze kelders zullen noodzakelijk verbonden worden aan een privaatief in de Residentie "RIVIERA" en waaraan geen afzonderlijke fracties in de gemeenschappelijke delen noch in de grond worden toebedeeld. Het plan van het gelijkvloers is evenwel voor wijziging vatbaar en zal desgevallend aangepast worden aan de beschikbare ruimte na realisatie van het gelijkvloers, zodat en de oppervlakte en het aantal kelders vrij zal kunnen gewijzigd worden. De verschillende verkoopakten van privaatieven zullen de uiteindelijke toestand aanduiden.

* de dubbele autostandplaats genummerd P1-2 omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : honderd vijftig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de dubbele autostandplaats genummerd P3-4 omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : honderd vijftig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P5 omvattende :
- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : vijf en tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P6 omvattende :
- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : vijf en tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P7 omvattende :
- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid : vijf en tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P8 omvattende :
- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid

: vijf en tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de dubbele autostandplaats genummerd P9-10 omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid : honderd vijftig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de dubbele autostandplaats genummerd P11-12 omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid : honderd vijftig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

* de autostandplaats genummerd P13 omvattende :
- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke autostandplaats aangeduid door lijnen op de grond.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid : zeventig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

III. Eerste verdieping :

De eerste verdieping omvat :

A. Gemeenschappelijke delen : traphall met trap, sas, liftkoker.

B. Privaatieve delen :

* Het appartement genummerd 1.1 - appartement van het tweeslaapkamer-type - links vanop de straat gezien omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall ; leefruimte ; open keuken met apparatuur ; berging met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas ; toilet met W.C. en lavabo ; geïnstalleerde badkamer met ligbad, W.C. en dubbele lavabo ; eerste slaapkamer en tweede slaapkamer achteraan beiden uitgevend op het terras ; het terras ; douchecel met douche en lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid : vijfhonderd tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

* De studio genummerd 1.2 in het midden van het gebouw omvattende :

A - in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom ; de eigenlijke studio met leefruimte ; toilet met W.C. en lavabo ; geïnstalleerde badkamer met ligbad en lavabo ; open keuken met apparatuur.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid : driehonderd veertig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Zesde Blad

H

/

d

9270967



* Het appartement genummerd 1.3 - appartement van het drieslaapkamer-type - rechts vanop de straat gezien omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom ; toilet met W.C. en lavabo ; leefruimte ; open keuken met apparatuur ; berging met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas ; geïnstalleerde badkamer met ligbad, W.C. en dubbel lavabo ; drie slaapkamers achteraan uitgevend op het terras ; het terras ; douchecel met douche en lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zeshonderd twintig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

IV. Tweede verdieping :

De tweede verdieping omvat :

A. Gemeenschappelijke delen : traphall met trap, sas, liftkoker.

B. Privaatieve delen :

* Het appartement genummerd 2.1 - appartement van het tweeslaapkamer-type - links vanop de straat gezien omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall ; leefruimte ; open keuken met apparatuur ; berging met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas ; toilet met W.C. en lavabo ; geïnstalleerde badkamer met ligbad, W.C. en dubbele lavabo ; eerste slaapkamer en tweede slaapkamer achteraan beiden uitgevend op het terras ; het terras ; douchecel met douche en lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vijfhonderd tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

* De studio genummerd 2.2 in het midden van het gebouw omvattende :

A - in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom ; de eigenlijke studio met leefruimte ; toilet met W.C. en lavabo ; geïnstalleerde badkamer met ligbad en lavabo ; open keuken met apparatuur.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : driehonderd veertig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouwen waaronder de grond.

* Het appartement genummerd 2.3 - appartement van het drieslaapkamer-type - rechts vanop de straat gezien omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom ; toilet met W.C. en lavabo ; leefruimte ; open keuken met apparatuur ; berging met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas ; geïnstalleerde badkamer met ligbad, W.C. en dubbel lavabo ; drie slaapkamers achteraan uitgevend op het terras ; het terras ; douchecel met douche en lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeld-

heid : zeshonderd twintig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

V. Derde verdieping :

De derde verdieping omvat :

A. Gemeenschappelijke delen : traphall met trap, sas, liftkoker.

B. Privatieve delen :

* Het appartement genummerd 3.1 - appartement van het tweeslaapkamer-type - links vanop de straat gezien omfattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : inkomhall ; leefruimte ; open keuken met apparatuur ; berging met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas ; toilet met W.C. en lavabo ; geïnstalleerde badkamer met ligbad, W.C. en dubbele lavabo ; eerste slaapkamer en tweede slaapkamer achteraan beiden uitgevend op het terras ; het terras ; douchecel met douche en lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid : vijfhonderd tachtig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

* De studio genummerd 3.2 in het midden van het gebouw omfattende :

A - in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom ; de eigenlijke studio met leefruimte ; toilet met W.C. en lavabo ; geïnstalleerde badkamer met ligbad en lavabo ; open keuken met apparatuur.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid : driehonderd veertig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouwen waaronder de grond.

* Het appartement genummerd 3.3 - appartement van het drieslaapkamer-type - rechts vanop de straat gezien omfattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom ; toilet met W.C. en lavabo ; leefruimte ; open keuken met apparatuur ; berging met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas ; geïnstalleerde badkamer met ligbad, W.C. en dubbel lavabo ; drie slaapkamers achteraan uitgevend op het terras ; het terras ; douchecel met douche en lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid : zeshonderd twintig/tien duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

VI. Vierde verdieping :

De vierde verdieping omvat :

A. Gemeenschappelijke delen : traphall met trap, sas, liftkoker.

B. Privatieve delen :

* Het appartement genummerd 4.1 - appartement van het tweeslaapkamer-type - links vanop de straat gezien omfattende :

Zevende Bladz

H

/

D

6710079



- in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkomhall ; leefruimte ; open keuken met apparatuur ; berging
met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas ; toilet
met W.C. en lavabo ; geïnstalleerde badkamer met ligbad,
W.C. en dubbele lavabo ; eerste slaapkamer en tweede
slaapkamer achteraan beiden uitgevend op het terras ; het
terras ; douchecel met douche en lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
: vijfhonderd tachtig/tien duizendsten in de gemene delen
van het gebouw, waaronder de grond.

* De studio genummerd 4.2 in het midden van
het gebouw omfattende :

A - in privaatieve en uitsluitende eigendom :
inkom ; de eigenlijke studio met leefruimte ; toilet met
W.C. en lavabo ; geïnstalleerde badkamer met ligbad en lavabo
; open keuken met apparatuur.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid
: driehonderd veertig/tien duizendsten in de gemene delen
van het gebouwen waaronder de grond.

* Het appartement genummerd 4.3 - appartement
van het drieslaapkamer-type - rechts vanop de straat gezien
omvattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom
: inkom ; toilet met W.C. en lavabo ; leefruimte ; open
keuken met apparatuur ; berging met centrale verwarmingsin-
stallatie op aardgas ; geïnstalleerde badkamer met ligbad,
W.C. en dubbel lavabo ; drie slaapkamers achteraan uitgevend
op het terras ; het terras ; douchecel met douche en lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeld-
heid : zeshonderd twintig/tien duizendsten in de gemene
delen van het gebouw waaronder de grond.

VII. Dakverdieping :

De dakverdieping omvat :

A. Gemeenschappelijke delen :

- op vijfde verdieping : traphall met trap,
sas, liftkoker.

- op de zesde verdieping : traphall met trap,
machinekamer lift.

B. Privaatieve delen :

* Het duplex-dakappartement genummerd 5.1 -
appartement van het drieslaapkamer-type - links vanop straat
gezien omfattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:
+ op de vijfde verdieping : inkom ; toilet
met W.C. en lavabo ; vestiaire ; leefruimte met terras
uitgevend op de straat vooraan ; terras vooraan met berging
open keuken met apparatuur ; achteraan terras met berging
; berging met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas
; in de leefruimte trap naar de zesde verdieping.

+ op de zesde verdieping : nachthall ;
vooraan twee slaapkamers ; douchecel met douche en lavabo ;
geïnstalleerde badkamer met ligbad en dubbele lavabo ;
toilet met W.C. ; achteraan derde slaapkamer.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeel-
heid : zevenhonderd twintig/tien duizendsten in de gemene
delen van het gebouw waaronder de grond.

* De duplex-dakstudio genummerd 5.2 in het
midden van het gebouw omfattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

+ op de vijfde verdieping : inkom ;
leefruimte ; open keuken met apparatuur ; toilet met W.C.
en lavabo ; berging met centrale verwarmingsinstallatie
op aardgas ; in de leefruimte trap naar de zesde verdieping.

+ op de zesde verdieping : slaapkamer met
terras vooraan ; badkamer met ligbad en dubbele lavabo.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeel-
heid : vierhonderd vijftig/tien duizendsten in de gemene
delen van het gebouw waaronder de grond.

* Het duplex-dakappartement genummerd 5.3 -
appartement van het drieslaapkamer-type - rechts vanop de
straat gezien omfattende :

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

+ op de vijfde verdieping : inkom ; toilet
met W.C. en lavabo ; vestiaire ; leefruimte met terras
uitgevend op de straat vooraan ; terras vooraan met berging
open keuken met apparatuur ; achteraan terras met berging
; berging met centrale verwarmingsinstallatie op aardgas
; in de leefruimte trap naar de zesde verdieping.

+ op de zesde verdieping : nachthall ;
vooraan twee slaapkamers ; douchecel met douche en lavabo
; geïnstalleerde badkamer met ligbad en dubbele lavabo ;
toilet met W.C. ; achteraan derde slaapkamer.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeel-
heid : zevenhonderd twintig/tien duizendsten in de gemene
delen van het gebouw waaronder de grond.

SAMENVATTENDE TABEL.

I. De kelderverdieping :

- de dubbele autostandplaats P 14/15 : honderd
vijftig/tien duizendsten.

- de dubbele autostandplaats P16-17 : honderd
vijftig/tien duizendsten.

- de autostandplaats P18 : vijf en tachtig/tien
duizendsten.

- de autostandplaats P19 : vijf en tachtig/tien
duizendsten.

- de autostandplaats P20 : vijf en tachtig/tien
duizendsten.

- de autostandplaats P21 : vijf en tachtig/tien

Achtste Blad

H

d

031031



duizendsten.

- de dubbele autostandplaats P22-23 : honderd vijftig/tien duizendsten.

- de dubbele autostandplaats P24-25 : honderd vijftig/tien duizendsten.

II. Het gelijkvloers :

- de dubbele autostandplaats P1-2 : honderd vijftig/tien duizendsten.

- de dubbele autostandplaats P3-4 : honderd vijftig/tien duizendsten.

- de autostandplaats P5 : vijf en tachtig/tien duizendsten.

- de autostandplaats P6 : vijf en tachtig/tien duizendsten.

- de autostandplaats P7 : vijf en tachtig/tien duizendsten.

- de autostandplaats P8 : vijf en tachtig/tien duizendsten.

- de dubbele autostandplaats P9-10 : honderd vijftig/tien duizendsten.

- de dubbele autostandplaats P11-12 : honderd vijftig/tien duizendsten.

- de autostandplaats P13 : zeventig/tien duizendsten.

III. De eerste verdieping :

- het appartement 1.1 : vijfhonderd tachtig/tien duizendsten.

- de studio 1.2 : driehonderd veertig/tien duizendsten.

- het appartement 1.3 : zeshonderd twintig/tien duizendsten.

IV. De tweede verdieping :

- het appartement 2.1 : vijfhonderd tachtig/tien duizendsten.

- de studio 2.2 : driehonderd veertig/tien duizendsten.

- het appartement 2.3 : zeshonderd twintig/tien duizendsten.

V. De derde verdieping :

- het appartement 3.1 : vijfhonderd tachtig/tien duizendsten.

- de studio 3.2 : driehonderd veertig/tien duizendsten.

- het appartement 3.3 : zeshonderd twintig/tien duizendsten.

VI. De vierde verdieping :

- het appartement 4.1 : vijfhonderd tachtig/tien duizendsten.

- de studio 4.2 : driehonderd veertig/tien

duizendsten.

- het appartement 4.3 : zeshonderd twintig/tien duizendsten.

VII. De dakverdieping :

- het duplex-dakappartement 5.1 : zevenhonderd twintig/tien duizendsten.

- de duplex-dakstudio 5.2 : vierhonderd vijftig/tien duizendsten.

- het duplex-dakappartement 5.3 : zevenhonderd twintig/tien duizendsten.

Totaal : tien duizend/tien duizendsten.

GEBRUIKSRECHT.

De inkom met inkomhall gelegen op het gelijkvloers in de Residentie "RIVIERA" dient tot het uitsluitend gebruik en genot van de appartementen en/of studio's en de duplex-dakappartementen en/of dakstudio van de Residentie "RIVIERA".

De in- en uitrit gelegen op het gelijkvloers van de Nellenslaan naar de ondergrondse verdieping en de manoeuvreerruimte tussen de autostandplaatsen evenals de doorgang naar de autostandplaatsen en demanoeuvereerruimte op het gelijkvloers dienen tot het uitsluitend gebruik en genot van de autostandplaatsen.

De gemeenschappelijke kinderwagen- en fietsenberging op het gelijkvloers dient tot het uitsluitend genot en gebruik van de bewoners van de Residentie "RIVIERA" die maximum twee fietsen per appartement in deze gemeenschappelijke berging mogen plaatsen.

EVENTUELE WIJZIGINGEN VAN DE PLANNEN.

De hierboven ontlede plannen kunnen door de bouwheer worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

- om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst ;

- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren ;

- om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren :

a. vereniging van twee of meer kavels ; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen, die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.

b. wijziging van de binnenindeling van de kavels.

c. herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijziging in de oorspronkelijke toestand.

Indien tijdens de uitvoering van de bouwwerken vastgesteld wordt dat er een meer- of minderbreedte is voor de nieuwbouw, kan de toekomstige koper of zijn rechthebbende uit welken hoofde ook tegen de wijziging die daaruit voort-

Negende Blad

H

/

g

1000000



vloeit geen enkel bezwaar aantekenen, noch tegen de bouwheer noch tegen de aannemer van het gebouw.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die medeëigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade die wordt berokkend aan de medeëigendom, aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

De hogerbedoelde wijzigingen mogen er niet toe leiden dat er in het gebouw meer kavels ontstaan dan hiervoor vermeld.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars. Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte privaatieve kavels instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

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

De bouwheer heeft evenwel het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits verrechtvaardiging van deze wijziging. Op de maten van de plannen is slechts een afwijking van vijf ten honderd toegestaan.

Alle bouwwerken worden uitgevoerd volgens het lastenboek (technische beschrijving), maar onder voorbehoud van de aan de bouwheer toegestane afwijkingen, zoals hiervoor vermeld.

VOORBEHOUD VAN MUURGEMEENSCHAPPEN.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs van de afstand van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, er de vergoeding van te

innen, en daarover kwijting te verlenen.

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

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van de mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

A. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de kelderverdieping en het gelijkvloers op eerste verzoek van de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" of haar rechthebbenden uit welken hoofde ook eeuwigdurend recht van doorgang, toegang en uitweg zullen hebben naar de Nellenslaan in voordeel van de eigendommen rechts en links gelegen van de Residentie "RIVIERA". De kelderverdieping en het gelijkvloers zullen daarenboven op eerste verzoek van de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" of haar rechthebbenden uit welken hoofde ook eeuwigdurend ten titel van erfdiensbaardheid de mogelijkheid bieden aan de aanpalende eigendom of eigendommen rechts en links gelegen van de Residentie "RIVIERA" aan te sluiten op de bestaande elektrische cabine, electriciteits-, water- en gasnet, televisiedistributie en alle andere nutsvoorzieningen.

De vergoeding uit dien hoofde verschuldigd zal eenmalig betaald worden in handen en tegen kwijting van de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" of haar rechthebbenden uit welken hoofde ook.

B. Door de juridische verdeling van het domein in private kavels, ontstaan er erfdiensbaardheden 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 Burgelijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de bouwheer 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, riolen en aflopen van alle aard ;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels ;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie ;
- en in het algemeen voor alle erfdiensbaardheden en

Finde Blad

H
/

19660102



gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De eigenaars van een privaatief element zullen gans in het bijzonder in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de aktieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaerheden die het goed kunnen bezwaren, behoudens hun recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alles op eigen kosten en risico en zonder verhaal tegen de Naamloze Vennootschap "VEPRO" en de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY", zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstreken aan wie ook dan er uit geregistreeerde of niet-verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

De eigenaars van een privaatief mogen geen bedradingen aanbrengen aan de buitenmuren van het gebouw.

Alle mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht in het gebouw zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die zouden spruiten uit de titel van eigendom van de Naamloze Vennootschap "VEPRO" en haar rechtsvoorgangers.

STEDEBOUWKUNDIGE BINDINGEN.

De Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de autostandplaatsen in de toekomst stedenbouwkundig te binden aan later door de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" of een door haar aan te duiden fysische of rechtspersoon op te richten gebouwen.

VERZEKERINGEN.

De Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" of een persoon door haar aangeduid zal de eerste noodzakelijke verzekeringspolissen en andere afsluiten bij een gegoede Belgische verzekeringsmaatschappij voor een duur van drie jaar en voor een voldoende bedrag, dat de verkoopprijs van de privaatieven niet mag overtreffen, teneinde alle risico's volledig en onmiddellijk te dekken tegen brand, ontploffing, elektrische kortsluitingen en in het algemeen alle verzekeringen die verplichtend zijn te nemen volgens het reglement van mede-eigendom, waarvan sprake hierna, deel uitmakende van de basisakte.

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

HOOFDSTUK II : REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1 : RECHTSPERSONLIJKHEID.

ARTIKEL 1 : Rechtspersoonlijkheid.

a) De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid mits vervulling van de volgende twee voorwaarden :

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de

overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor.

b) Zij draagt de benaming "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het onroerend goed of de groep van gebouwen, nader bepaald in de basisakte.

c) Zij heeft haar zetel in het gebouw, nader bepaald in de basisakte. Indien het over een groep van gebouwen gaat, bepaalt de basisakte in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

d) De vereniging van mede-eigenaars 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 of de groep van gebouwen.

e) De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

AFDELING 2 : BEPALING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - PRIVATIEVE DELEN.

ARTIKEL 2 : Gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen van het onroerend goed bestuurd door het regime van de gedwongen onverdeelde zijn deze die niet bestemd werden door de basisakte voor het privaat gebruik van de eigenaars of deze die door het gebruik en de wet als dusdanig aanzien worden, te weten :

- 1) de grond van het gebouw en zijn gehele uitgestrektheid.
- 2) de moederleidingen van water, gas, elektriciteit en afvalwater ten dienste van verschillende appartementen. Dus alle leidingen van aan- en afvoer, met uitzondering nochtans van het gedeelte van de leidingen dat zich binnen elk appartement bevindt, indien deze leidingen uitsluitend tot het gebruik van de privaatieve eigendommen dienen.
- 3) het rioleringsnet.
- 4) de fundering der gebouwen.
- 5) de zware muren der gevels (niet inbegrepen de balkons, terrassen, balustrades, rolluiken en hun bijhorigheden die privaatieve eigendom zullen zijn).
- 6) de gemene muren en de scheidsmuren.
- 7) de binnenmuren.
- 8) het betongeraamte (pilaren, dwarsliggers, pleisterwerk, enzovoort).
- 9) de balken, gebinten van de vloeren en de bepleistering ervan.
- 10) het dak en het dakgeraamte.

11) de ingang en vestibule van het complex met de gemeenschappelijke ingang deur, verlichtingsapparaten en hun bekledingen, de trap en de trapkoker, de vensters en vensterbanken, de overlopen en de gangen, de verlichtingsinstallaties van de trappen met apparaten en bijhorigheden, de kasten voor de tellers en voor de leidingen, de ingangdeuren van de appartementen wat betreft het onderhoud ervan en de serie-benodigdheden, en in het algemeen alle delen ten dienste voor de verschillende verdiepingen, de trappen naar de gangen, de toegangsdeuren tot de verschillende privatieven.

12) de lokalen bestemd voor de vuilniskelder, de tellers van water, gas en elektriciteit.

13) de liften met liftkoker en de volledige mechanische uitrusting, evenals de parkeerbrug en de volledige mechanische uitrusting.

14) de luchtkokers, met uitzondering nochtans van het gedeelte van deze leidingen dat zich binnen de appartementen of privatieve lokalen bevindt.

15) de automatische deurkruk, minuteriers en verlichtingsapparaten van de gemene delen, de parlofoon, videofoon en de bel aan de voordeur.

16) de schoorsteenpijpen, de luchtpijpen, hun aftakkingen en aansluitingen, de goten, het dak van het gebouw, de afvoerleidingen van het regenwater, en in het algemeen alle delen die niet tot het uitsluitend gebruik van één van de eigenaars waren bestemd of diegene die volgens de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig en de gebruiken als gemeen dienen aanzien te worden en niet in tegenstrijd zijn met dit reglement.

De bovenstaande opsomming is enkel aanhalend en niet beperkend. Deze opsomming is trouwens algemeen en indien bepaalde zaken geen deel uitmaken van het gebouw is het omdat ze niet voorzien waren in het lastenkohier van het kompleks.

In geval van twijfel zal het vermoeden bestaan dat deze zaken gemeen zijn. De betwistingen hieromtrent zullen beslecht worden door de raad van bestuur die eventueel beroep kan doen op een deskundige. De deskundige zal door de algemene vergadering aangesteld worden. De beslissingen van deze deskundige zullen verplichtend zijn voor alle mede-eigenaars.

ARTIKEL 3 : Privatieve delen.

Elke privatieve eigendom zal de samenstellende delen van het appartement omvatten, met uitsluiting van de gemene delen, en namelijk :

1) de vloer, parket, plankenvloer, tegels of andere vloerbekleding met hun steun en samenhangend met de bepleistering die tot de gemene delen behoort.

2) de inwendige scheidswanden met de deuren, de gemeen-

heden der scheidswanden die de appartementen onderling afscheiden, de straatvensters of koervensters met hun eventuele luiken, rolluiken en leuningën.

3) de toegangsdeuren tot het appartement.

4) alle inwendige leidingen van aan- en afvoer van de appartementen en de privaatieve lokalen ; de particuliere gezondheidsinstallaties (lavabo's, W.C., badkamers, waterstenen, enzovoort).

5) de delen in glas van deuren en vensters.

6) de zoldering, de inwendige zolderbekleding en binnenversiering van de muren en zolderingen.

7) de radiatoren en verwarmingsinstallaties, het kraanwerk, de privaatieve bergingen en hun deuren, enzovoort.

In één woord, al hetgeen zich binnen de appartementen of privaatieve lokalen bevindt en dat tot het uitsluitend gebruik van hun eigenaars of gebruikers dient, en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt maar tot het uitsluitend gebruik van deze plaatsen dient (particuliere meters en leidingen van gas, water, elektriciteit, telefoon en verwarming).

De scheidspilaren tussen de appartementen en de andere privaatieve lokalen zijn gemeenschappelijk met de aanpalende eigenaars.

Bovengaande uiteenzetting is aanhalend en niet beperkend. Ieder appartement beschikt bovendien, onder voorbehoud van hetgeen gemeen is, nog over :

- een parlofoon, een videofoon, voor zover voorzien in de technische beschrijving van het complex, een deuropener, evenals een bel aan de ingangdeur van het appartement.

- een buizenstel voor aansluiting van de telefoon, televisiedistributie en andere nutsvoorzieningen.

AFDELING 3 : RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS.

ARTIKEL 4 : Gemeenschappelijke delen.

a) De mede-eigenaars moeten van de gemeenschappelijke delen gebruik maken overeenkomstig hun bestemming en rekening houdend met de rechten van de andere mede-eigenaars en bewoners.

b) Het aandeel in de gemeenschappelijke delen, verbonden aan een kavel, kan niet worden overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden, dan samen met de kavel, waarvan het onafscheidbaar is.

c) Veranderingswerken aan gemeenschappelijke delen kunnen alleen geschieden na een besluit van de algemene vergadering mits een drie/vierde meerderheid van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan, is een vier/vijfde meerderheid vereist.

d) Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid ;
 - door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierde meerderheid, in de andere gevallen ;
 - betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits een vier/vijfde meerderheid.

e) Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfde meerderheid, en in geval van een volledige heropbouw unanimititeit.

f) Iedere verkrijging van een nieuw onroerend goed door de mede-eigenaars, bestemd om gemeenschappelijk te worden, vereist een besluit van de algemene vergadering, mits een vier/vijfde meerderheid.

ARTIKEL 5 : Privatieve delen.

a) Elke mede-eigenaar beheert, beschikt en geniet van zijn eigen privatieve kavel, binnen de grenzen door het reglement van mede-eigendom, reglement van inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek bepaald.

b) Elke mede-eigenaar mag geen wijzigingen binnen zijn kavel aanbrengen die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen of beschadigingen veroorzaken.

Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is ondermeer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten van de voorgevel, de deuren van de bordessen, die toegang verlenen tot de kavels langs de gemeenschappelijke gangen.

De mede-eigenaar mag wel de interne verdeling van zijn privatieve kavel wijzigen, maar op zijn verantwoordelijkheid.

De architect van het gebouw zal hiervoor zijn toelating moeten geven. Hij zal zich ertegen moeten verzetten indien de wijziging schade kan berokkenen aan de aard of het in stand houden van de gemene delen.

c) Herstellingswerken aan privatieve delen kunnen in geval van hoogdringendheid door de syndicus worden uitgevoerd. De mede-eigenaars zijn verplicht de syndicus vrije toegang te verlenen tot hun eigendom, bewoond of niet, ten einde toe te laten de staat van het gebouw te onderzoeken, op voorwaarde dat het algemeen belang dit vereist. Zij moeten tevens toegang verlenen aan bouwmeesters, aannemers en uitvoerders in verband met goedgekeurde werken aan de gemeenschappelijke delen. In geval van afwezigheid is de mede-eigenaar of bewoner ertoe gehouden een sleutel van de deur onder gesloten omslag te overhandigen aan de syndicus, zoniet is hij aansprakelijk voor mogelijke schade die ontstaat

door zijn afwezigheid.

d) Een mede-eigenaar mag verder niets doen dat enige hinder teweeg brengt voor de andere mede-eigenaars.

De appartementen zijn bestemd als woning, doch mogen ook voor beroep of beroepsdoeleinden worden gebruikt, op voorwaarde dat deze geen hinder veroorzaken voor de inwoners van het gebouw. De algemene vergadering zal hierover vooraf oordelen, bij gewone meerderheid van stemmen, voor de kavels die normaal voor bewoning zijn bestemd.

Indien het gebouw inrijhellingen of een doorrit bevat, is het verboden op deze hellingen of doorrit naar de garages of op de bewegingsgangen te parkeren, gebruik te maken van de claxon en andere luidruchtige verwittigingsmaatregelen, de wagens te wassen, olie en benzine te storten of op luidruchtige wijze de uitlaatgassen te laten ontsnappen.

ARTIKEL 6 : Eigendomsoverdracht.

a) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, moet de mede-eigenaar zijn notaris inlichten omtrent de syndicus van het gebouw die binnen de vijftien dagen op vraag van de notaris een staat zal bezorgen van :

1° de kosten en uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;

2° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt ;

3° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

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

c) 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 gedeelten ; 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 betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke

gedeelten, de beheerskosten en de eventuele uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

ARTIKEL 7 : Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen.

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of persoonlijk recht (bijvoorbeeld huurcontract) of toelating tot bewoning, zal de mede-eigenaar op het tijdstip van het verlenen van dat recht aan de houder ervan kennisgeving doen van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register van de besluiten van algemene vergadering.

b) De mede-eigenaar zal de syndicus onverwijld op de hoogte brengen van het verlenen van zulk recht, zodat deze voor de toekomst de houder van dat recht in kennis kan stellen van wijzigingen aan het reglement en van de besluiten ter algemene vergadering.

c) De appartementen mogen alleen verhuurd worden of in gebruik worden gegeven aan deftige en solvabele personen, die het zullen bewonen overeenkomstig de regels van een traditionele burgerlijke samenleving. Dezelfde verplichting drukt op de huurder ingeval van onderverhuur of overdracht van huurovereenkomst.

De eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurgevaar en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te verzekeren.

AFDELING 4 : VERDELING VAN DE LASTEN.

ARTIKEL 8 : Opsomming van de gemeenschappelijke lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren ondermeer alle onderhouds- en bewaarskosten, alsook alle herstellingskosten aan de gemeenschappelijke delen, de administratiekosten ervan en van de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Verder zijn er de kosten van verwarming van de gemeenschappelijke delen.

d) Tenzij de belastingen op de private kavels slaan, zijn zij als een gemeenschappelijke last te beschouwen.

e) De aansprakelijkheid voor schade, veroorzaakt door het gebouw, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij heropbouw behoren daartoe.

ARTIKEL 9 : Verdeling van de lasten.

a) De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars naar evenredigheid van de respectieve

waarde van elke privaatief, dit wil zeggen van elk aandeel in de gemeenschappelijke delen, zoals nader omschreven in de basisakte.

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

- het gelijkvloers omvattende diverse autostandplaatsen komt niet tussen in de kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing van de lift, alsook van de trapkoker, de trap en de gemeenschappelijke ruimten in de kelderverdieping.

- de autostandplaatsen gelegen in de kelderverdieping komen niet tussen in de kosten van onderhoud, herstelling of vernieuwing van de lift, alsook van de trapkoker en de trap.

Dit alles voor zover ze niet toebehoren aan een eigenaar welke eveneens eigenaar is van een appartement en/of een studio in de Residentie "RIVIERA".

b) De syndicus is gelast met de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars.

De beheersrekeningen van de vereniging legt hij ter goedkeuring voor aan de jaarvergadering.

De syndicus zal ze tenminste vijftien dagen op voorhand ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

c) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen ;

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

ARTIKEL 10 : Deelneming in de lasten.

a) De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen de vijftien dagen na het verzoek daartoe.

b) De syndicus legt minstens eenmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.

Is de rekening positief, dan wordt het saldo als reserve

bewaard en als toekomstig werkkapitaal gebruikt. De vergadering kan besluiten om het voorschot voor de toekomst te verlagen.

Is de rekening negatief, dan moeten de mede-eigenaars uiterlijk binnen de maand hun deel hierin bijdragen naar evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) Indien een mede-eigenaar weigert om het voorschot, het aanvullend voorschot of de uiteindelijke deelneming in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf frank ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

Indien de kavel verhuurd is, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen. De huurder kan zich hiertegen niet verzetten en zal geldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn verhuurder.

ARTIKEL 11 : Ontvangsten.

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworven voor de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of deels dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 12 : Verzekering.

a) De verzekering, zowel van de gemeenschappelijke delen als van de privatieve kavels, met uitzondering van de inboedel, geschiedt door de zorgen van de syndicus bij dezelfde maatschappij voor alle mede-eigenaars, tegen brand, biiksem, ontploffingen, waterschade, ongelukken veroorzaakt door storm, het verhaal tegen derden, het verlies van genot, ongelukken veroorzaakt door de lift, dit alles voor de bedragen vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Het eerste jaar zal het bedrag worden vastgesteld, op aanvraag van de syndicus, door een expert-deskundige van de verzekeringsmaatschappij, gekozen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De syndicus voert de besluiten van de algemene vergadering dienaangaande uit. Hij betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekeringen. Het ondertekenen van de nodige polissen kan de syndicus rechtsgeldig doen.

De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer voor de duur van de werken en de eigenaars van de kavels betalen die premies terug. Ieder van de mede-eigenaars heeft recht op een exemplaar van de polissen.

b) Indien een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep, uitgeoefend door één van de mede-eigenaars, of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze premie uitsluitend ten laste van deze laatste vallen.

c) De eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering af te sluiten op voorwaarde de premies zelf te betalen.

ARTIKEL 13 : Bestemming van de verzekeringsvergoedingen.

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het gebouw, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :

Indien het een gedeeltelijke beschadiging of vernietiging is, zal de syndicus de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. Indien de vergoeding ontoereikend is om de herstelling uit te voeren, wordt het tekort door de syndicus lastens alle mede-eigenaars gelegd. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering.

Indien de vergoeding de uitgaven voor de herstelling overtreft, komt deze ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.

c) Indien het een gehele vernietiging is, moet de vergoeding aangewend worden tot de heropbouw, indien de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars met unanimitéit er over beslist en indien de verzekeringsmaatschappij het goedkeurt.

Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de heropbouwwerken te betalen, valt het tekort lastens de mede-eigenaars in evenredigheid met ieders aandeel in de gemeenschappelijke delen. Het is eisbaar binnen de drie maanden na de vergadering die het supplement heeft bepaald, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf (5 %) ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.

De mede-eigenaars van een kavel, die geen deel hebben genomen aan de stemming of die tegen de heropbouw hebben

gestemd, kunnen hun aandelen in de vereniging van de mede-eigenaars afstaan aan de andere mede-eigenaars die dit wensen, mits behoud van zijn rechtmatig aandeel in de vergoeding.

De prijs van deze afstand wordt, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld door een deskundige, in gemeen overleg te benoemen.

Van de prijs zal één/derde contant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

Indien het onroerend goed niet heropgebouwd wordt, zal de vereniging van de mede-eigenaars worden ontbonden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop, worden verdeeld tussen de eigenaars van een kavel in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, na aftrek van eventuele schulden.

AFDELING 5 : ALGEMENE VERGADERING.

ARTIKEL 14 : Gewone en bijzondere algemene vergadering.

a) De gewone algemene vergadering van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op dag en uur nader bepaald in de basisakte.

Indien die dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden.

b) Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die al dan niet een wijziging van de statuten inhoudt.

ARTIKEL 15 : Plaats van de vergadering.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

ARTIKEL 16 : Lid van de algemene vergadering.

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

b) Bij verdeling van het eigendomsrecht van een kavel tussen bijvoorbeeld een vruchtgebruiker en een naakte eigenaar, of bij een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

ARTIKEL 17 : Bijeenroeping van de algemene vergadering.

a) De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die

ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

c) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter de bijeenroeping vragen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

d) De oproeping tot de algemene vergadering moet gebeuren door middel van een aangetekende brief of door middel van de afgifte van de uitnodiging tegen ontvangstbewijs, ten minste vijftien dagen voor de vergadering.

e) De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.

ARTIKEL 18 : Bureau.

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter, of, bij diens afwezigheid, door de ondervoorzitter.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen lid hoeven te zijn.

De voorzitter, de sekretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 19 : Aanwezigheidsquorum.

a) De algemene vergadering kan alleen dan rechtsgeldig beraadslagen wanneer 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.

b) Indien dat quorum niet 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 20 : Meerderheden.

a) De algemene vergadering beslist bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of de vertegenwoordigde mede-eigenaars, tenzij in de gevallen hierna bepaald.

b) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen :

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

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

- over de oprichting en de samenstelling van een beheerraad die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

c) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier/vijfde van de stemmen :

- over iedere andere wijziging van de statuten daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom ;

- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel ervan ;

- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging ;

- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden ;

- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

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

- over iedere wijziging van de verdeling van de aandelen van de medeëigendom ;

- over elke beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed ;

- over de ontbinding van de vereniging.

ARTIKEL 21 : Stemrecht - vertegenwoordiging.

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

b) Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. Raadslieden van leden zijn niet toegelaten.

c) De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij heeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak. Dit geldt eveneens voor iedere andere lasthebber of door de vereniging tewerkgestelde.

d) 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.

In voorkomend geval, zal bij gelijkheid van stemmen het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

ARTIKEL 22 : Agenda.

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn

en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

ARTIKEL 23 : Aanwezigheidslijst.

Er wordt een aanwezigheidslijst opgesteld, waarin de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars worden vermeld. Deze lijst wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

ARTIKEL 24 : Verdaging van de vergadering.

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

ARTIKEL 25 : Notulen.

De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering in het daartoe bestemd register, dat op de zetel van de vennootschap wordt bewaard.

AFDELING 6 : SYNDICUS.

ARTIKEL 26 : Benoeming - beëindiging - bekendmaking.

a) De eerste syndicus wordt benoemd in het reglement van mede-eigendom in de eerste algemene vergadering van de mede-eigenaars of bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.

Hij is herbenoembaar.

Indien de syndicus is aangesteld op grond van het reglement van mede-eigendom, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde tijdens de eerste algemene vergadering. In de andere gevallen neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.

b) De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig bewindvoerder toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt de syndicus van rechtswege opgevolgd door een syndicus-opvolger, vermeld in het reglement van mede-eigendom.

Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

c) Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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 en firma, alsmede haar zetel. Het uittreksel wordt aangevuld met de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd, met de duur van zijn mandaat, zijn bevoegdheden en alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maakt onverwijld met de syndicus in contact te treden. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

ARTIKEL 27 : Bevoegdheden.

De syndicus heeft tot opdracht :

a) de algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dag of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

b) de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register.

c) deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren.

d) alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen ; hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren.

e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren ; hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen daartoe de nodige sommen te storten.

f) de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.

g) de lijst van de schulden over te leggen binnen de vijftien dagen te rekenen van het verzoek van een notaris, zoals bepaald in artikel 577-11, paragraaf 1.

h) aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

i) de syndicus legt binnen de maand het reglement van inwendige orde, na opstelling ervan, op de zetel van de vereniging neer. Hij werkt zonder verwijl het reglement

bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

j) de syndicus geeft kennis bij aangetekende brief van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dat recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van algemene vergadering. Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan degenen, die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren.

k) de syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.

l) de vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.

m) personeel aan te werven.

n) verzekeringscontracten omtrent de gemeenschappelijke delen te sluiten.

o) hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist. 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.

p) de syndicus legt aan de mede-eigenaars de verplichting op onmiddellijk de identiteit van de huurders mee te delen aan hem.

ARTIKEL 28 : Aansprakelijkheid - delegatie.

a) De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

b) Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

ARTIKEL 29 : Bezoldiging.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld en dat kosten zijn ten laste van de vereniging.

ARTIKEL 30 : Persoonlijk - tegenstrijdig belang.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vennootschap, is hij verplicht de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene vergadering.

AFDELING 7 : ONTBINDING EN VEREFFENING.ARTIKEL 31 : Ontbinding.

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

b) De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

c) De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

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

ARTIKEL 32 : Vereffening.

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

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

b) De algemene vergadering van mede-eigenaars bepaalt de wijze van vereffening en wijst één of meer vereffenaars aan. Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

c) De artikelen 181 tot 188 en 195 van de vennootschap-penwet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

d) De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheek-kantoor.

De akte bevat :

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

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

ALGEMENE OPMERKING.

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

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte grondig kennen en dat zij verplicht zijn

die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

HUISHOUEDELIJK REGLEMENT.

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

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

Het huishoudelijk reglement wordt aan deze akte gehecht nadat het "ne varietur" ondertekend wordt door de Naamloze Vennootschap "VEPRO", de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" en ondergetekende notaris Alfons Loontjens.

COMPROMISBEPALING.

Elk onverschil dat zijn ontstaan vindt in deze akte, haar bijvoegsels, haar interpretatie of haar uitvoering, zal onderworpen worden aan de bevoegde Heer Vrederechter van de ligging van het goed ten verzoeken van de meest gereede partij.

BASISAKTE.

De kosten, rechten en erelonen van tegenwoordige basisakte zullen worden verhaald op iedere eigenaar of koper bij het verlijden der authentieke akten verkoop, ten belope van vijftien duizend frank per privaatief te vorderen aan de kopers door de notaris gelast met het verlijden van de authentieke akte verkoop.

De betaling van deze bijdrage door de kopers brengt de aflevering mee van een vrije kopij van de eigenlijke basisakte met bijlagen, maar sluit het recht uit voor de kopers of eigenaars op een expeditie, welke aan de syndicus van het gebouw wordt afgeleverd.

BODEMATTEST.

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

De Naamloze Vennootschap "VEPRO" legt twee bodemattesten voor afgeleverd door OVAM, te Mechelen, respectievelijk op vier april negentienhonderd zeven en negentig en op negen juli negentienhonderd zeven en negentig in overeenstemming

met artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet.

De inhoud van voormelde bodemattesten is telkens identiek en wordt hier eenmalig overgenomen als volgt :

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

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, paragraaf 1, van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zes en negentig slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Te Mechelen, vier april negentienhonderd zeven en negentig en/of negen juli negentienhonderd zeven en negentig".

De Naamloze Vennootschap "VEPRO" verklaart met betrekking tot voorschreven goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de Naamloze Vennootschap "VEPRO" te goeder trouw afgelegd werd, zullen de toekomstige kopers de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich moeten nemen en zal de Naamloze Vennootschap "VEPRO" hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

SLOTVERKLARINGEN.

a) Ontslag van ambtshalve inschrijving.

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het nemen van een inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de onderhavige akte.

b) Keuze van woonplaats.

De Naamloze Vennootschap "VEPRO" en de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" doen keuze van woonst in hun hiervoor vermelde zetel.

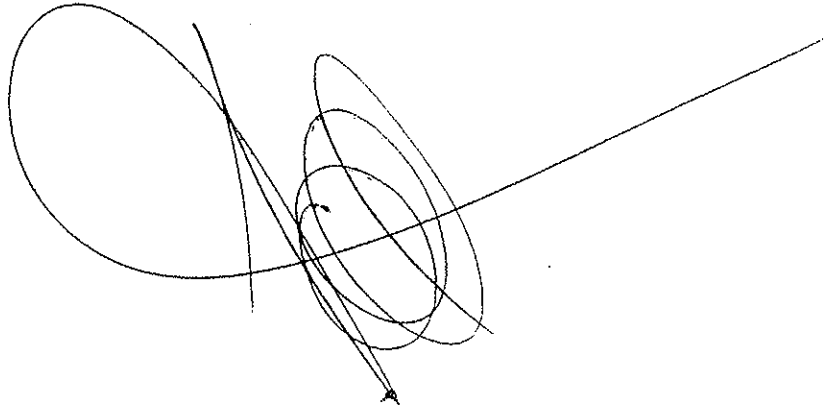
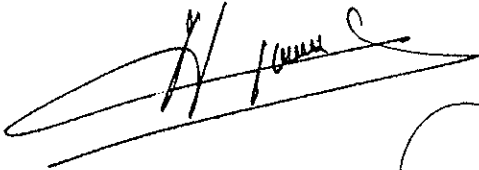
c) Elke vertaling van deze akte in de Franse of in een andere taal geschiedt buiten alle verantwoordelijkheid van de Naamloze Vennootschap "VEPRO", de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" en ondergetekende notaris. Ingeval van betwisting is alleen de Nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

WAARVAN AKTE.

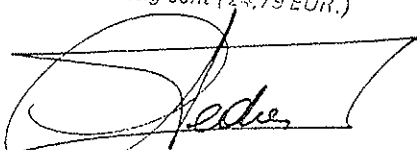
Opgemaakt en verleden te Izegem, op ons kantoor, datum

als voormeld.

Na voorlezing aan de Naamloze Vennootschap "VEPRO" en de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" van deze akte en haar bijlagen, hebben deze laatsten, zo zij handelen, samen met ons, notaris, getekend.



GEREGISTREERD *twintig* BLADEN, *van* RENVOOIERS
TE IZEGEM, OP 30 AUGUSTUS 1999
RSG. 5 BOEK: 26 BLAD: 12 VAN 9
ONTVANGEN; duizend frank (1.000 BEF.)
gelijkwaardig aan vierentwintig euro,
negenenzeventig cent (24,79 EUR.)


DEDIER G.