

163/007

Heden, zestien februari tweeduizend en elf, zijn voor
mij, Hendrik Muyshondt, geassocieerde notaris te Halle, ver-
schenen :

n,
on
r,
2

1) [REDACTED] Alfons Pieterslaan 9 bus

De vermoeden staat van [REDACTED]

Belgisch Staatsblad van

2000 onder nummer

Hier

IFL

Wissing van eenen-

19

4.

Hier

VANDER

Remy,

tiensal num-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[REDACTED]

Die mij verzoeken te acteren wat volgt :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De grondeigenaar is eigenaar van de hierna beschreven onroerende goederen :

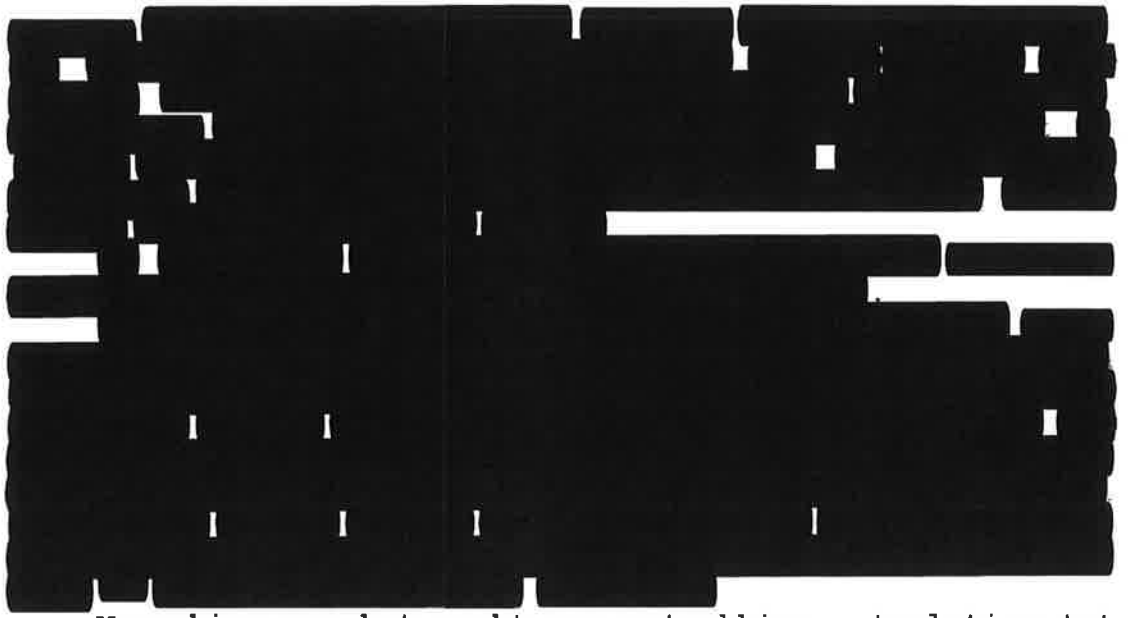
Stad Halle - derde afdeling

Een perceel bouwgrond gelegen Willamekaai, gekadastréerd of het geweest, volgens kadaster sectie H, nummer 90H6, met een oppervlakte volgens kadaster van zes are vierenzestig centiare (6 a 64 ca).

Eigendomsoorsprong.

[REDACTED]





Verzaking aan het recht van natrekking - toelating tot bouwen

a) De eigenaar van de grond verklaart bij deze zuiver en eenvoudig afstand te doen van het recht van natrekking, hen toekomend volgens artikel 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in voordeel van de promotor, die aanvaardt.

Bovendien wordt aan de promotor toelating tot bouwen verleend, wat door deze laatste eveneens wordt aanvaard.

b) Voormelde verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- de eigenaar van de grond verleent toelating aan de promotor om op voormeld eigendom een gebouw of een geheel van gebouwen op te richten dat wordt onderworpen aan het stelsel van mede-eigendom.

- de verantwoordelijkheid voor de oprichting van het gebouw jegens derden, valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de promotor, zodat de eigenaar van de grond hiervoor nooit kan worden aangesproken.

- alle taksen en belastingen die eventueel worden geheven op het op te richten gebouw of naar aanleiding van de oprichting van het gebouw, worden gedragen door de promotor.

- de verzaking aan het recht van natrekking wordt verleend voor een periode van vijf jaar vanaf heden.

STATUTEN.

De promotor zal krachtens voormeld recht van opstal hem verleend door de grondeigenaar op voorschreven grond een appartementsgebouw oprichten, genaamd "Residentie Kaai", bestaande uit zes appartementen, zeven autostaanplaatsen en drie garageboxen, en tenslotte vijf bergingen, met het oog

op de verkoop.

Teneinde de horizontale verdeling van het goed te kunnen doorvoeren verzoekt de promotor, met akkoord van de grondeigenaar, over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van het gebouw tot stand brengen.

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.

1. Beschrijving van het goed.

Stad Halle - Derde Afdeling.

Een perceel bouwgrond gelegen aan de Willamekaai, gekadastreerd volgens titel wijk H nummers 90/E/5 en deel van nummer 90/F/5, voor zes aren vierenzestig centiaren en volgens recent kadastraal uittreksel wijk H nummer 90/H/6 voor dezelfde oppervlakte, groot volgens meting zes aren vierenzestig centiaren.

Plan - Meting.

De grond waarop voorschreven appartementsgebouw zal worden opgericht staat afgebeeld op een plan na meting opgesteld door de BVBA Studiebureau Chris MOSSELMANS, gevestigd te 1500 Halle, Goudvinkenlan 17, vertegenwoordigd door de heer Chris MOSSELMANS, landmeter-expert, op zesentwintig februari negentienhonderd eenennegentig, dat werd gehecht aan voormelde akte verleden op eenentwintig mei negentienhonderd eenennegentig voor notarissen Jos Muyshondt en Patrick Van Oudenhove, beide voornoemd.

2. Eigendomsbewijs.

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

3. Bodemdecreet.

1. De verschijners verklaren dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij hun weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 14 december 2010, met referte R-2582979 A-1751894, luidt als volgt :

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden

als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

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

3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

3. De verschijners verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot voormeld onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verschijners te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de verschijners hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd.

STATUTEN VAN HET GEBOUW
(basisakte + reglement van mede-eigendom)

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende appartementen waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te verkopen.

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 zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming "**Residentie Kaai**".

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 Kaai**". Zij heeft haar zetel in het gebouw, gelegen aan de Willamekaai links van huisnummer 10.

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



Handwritten signature and the number 7.

ng.

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de berende 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 zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het verdispte belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "ne varietur" te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris :

1) een kopie van de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle op 24 september 2010;

2)

- Omgevingsplan;
- Terreinprofiel;
- Inplantingsplan;
- situeringsplannen;
- plan met gevelsnetten, verdiepingen, zolderplan, dakplan, fundering/rioleringschema.

Deze 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.

Deze plannen en stedenbouwkundige vergunning worden "ne varietur" ondertekend door de partijen en mij, notaris, om mee ter registratie aangeboden te worden. Zij moeten evenwel niet ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN.

De comparanten verklaren zich 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 duizendsten 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 geen wijzigende basisakte vereist 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 aanleg van de oprit rechts van het appartementsgebouw, gezien vanuit de Willamekaai in overleg met de buurman ter rechterzijde uit te voeren zoals initieel voorzien op de hier aangehechte plannen. Thans werd terzake een aanpassing opgelegd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Halle zoals aangegeven op het plan en in de hier aangehechte vergunning. Mits het bekomen van de ver-

eiste vergunning en het akkoord van de buurman zullen comparanten de aanleg van voormelde oprit in voormelde zin kunnen wijzigen, eventueel mits aanpassing teneinde te voldoen aan de eisen van de bevoegde stedenbouwkundige diensten.

MANDAAT.

De comparanten zullen gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

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 comparanten onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

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

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

Stad Halle - Derde Afdeling

Een op te richten APPARTEMENTSGEBOUW op en met grond gelegen aan de Willamekaai 8, gekadaastreerd volgens titel wijk H nummers 90/E/5 en deel van 90/F/5 voor een oppervlakte volgens meting van zes aren vierenzestig centiaren en volgens recent kadastraal uittreksel wijk H nummer 90/H/6 voor dezelfde oppervlakte.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

Artikel 1. 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 bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Op de **gelijkvloerse verdieping** bevinden zich de autostaanplaatsen één tot en met zeven, de garages acht tot en met tien en de kelders één tot en met vijf.

Op de **eerste verdieping** bevinden zich de appartementen A1.1 en A1.2.

Op de **tweede verdieping** bevinden zich de appartementen A2.1 en A2.2 en het eerste gedeelte van de duplex-appartementen A2.3 en A2.4.

Op de **derde verdieping** bevindt zich het tweede gedeelte van de duplex-appartementen A2.3 en A2.4.

Artikel 2. Opsomming privaat kavels.

A. APPARTEMENTEN.

I. Op de gelijkvloerse verdieping :

Op deze verdieping bevinden zich geen appartementen.

II. Op de eerste verdieping:

1. het **appartement A1.1**, gelegen links, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Hal met toilet, slaapkamer met badkamer, living met open keuken en berging, terras, badkamer, slaapkamer met dressing.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend vijfhonderd vijftwintig / tienduizendsten (1.525 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

2. het **appartement A1.2**, gelegen rechts, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Hal met toilet, slaapkamer met badkamer, living met open keuken en berging, terras, slaapkamer met dressing en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend vierhonderd tachtig / tienduizendsten (1.480 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

III. Op de tweede verdieping:

1. het **appartement A2.1**, gelegen uiterst links, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Hal met toilet, living met terras en open keuken, berging, twee slaapkamers, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achthonderd eenentachtig / tienduizendsten (881 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

2. het **appartement A2.2**, gelegen uiterst rechts, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Hal met toilet, slaapkamer, badkamer, slaapkamer, living met terras en open keuken, berging, terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend tweehonderd negentien / tienduizendsten (1.219 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

3. het **duplex-appartement A2.3**, gelegen vooraan links, omvattende op de tweede verdieping:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Hal, twee slaapkamers, badkamer, trap naar de derde verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend vierhonderd zesennegentig / tienduizendsten (1.496 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

4. het **duplex-appartement A2.4**, gelegen rechts, om-



[Handwritten signature]
7

vattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Hal, slaapkamer, badkamer, trap naar de derde verdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

duizend negenhonderd drieëntwintig / tienduizendsten (1.923 / 10.000'sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond;

IV. Op de derde verdieping:

1. het **duplex-appartement A2.3**, gelegen rechts, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

living met twee terrassen waarvan één deels overdekt, open keuken met berging, slaapkamer met badkamer, toilet.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zie hierboven;

2. het **duplex-appartement A2.4**, gelegen rechts, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

bureau, living met twee terrassen, toilet, berging, open keuken, twee slaapkamers, badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zie hierboven;

B. AUTOSTAANPLAATSEN en GARAGES (NIVEAU 0)

- Zeven staanplaatsen, gelegen op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw, genummerd van 0.1 tot en met 0.7, te weten:

1. De **staanplaats nummer 0.1**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats (voor één auto) met zijn markeringen, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd vijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

2. De **staanplaats nummer 0.2**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats (voor één auto) met zijn markeringen, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd vijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

3. De **staanplaats nummer 0.3**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats (voor één auto) met zijn markeringen, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

honderd vijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

4. De **staanplaats nummer 0.4**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats (voor één auto) met zijn markerin-
gen, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd vijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

5. De **staanplaats nummer 0.5**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke staanplaats (voor één auto) met zijn markerin-
gen, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd vijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

6. De **staanplaats nummer 0.6**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke staanplaats (voor één auto) met zijn markerin-
gen, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd vijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

7. De **staanplaats nummer 0.7**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke staanplaats (voor één auto) met zijn markerin-
gen, zoals aangeduid op het plan;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd vijftien / tienduizendsten (115/10.000sten) in de
gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Over deze staanplaats dient doorgang verleend te worden
door de eigenaar en/of gebruiker ervan ten behoeve van de
mede-eigenaars en/of gebruikers van de appartementen in het
gebouw teneinde de fietsberging te bereiken.

- drie garages gelegen op de gelijkvloerse verdieping
van het gebouw, uiterst rechts, genummerd van 0.8 tot en met
0.10, te weten:

1. De enkele **garagebox nummer 0.8**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke garagebox (voor één auto), zoals aangeduid op
het plan met zijn poort en deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd tweeënnegentig / tienduizendsten (192 / 10.000sten)
in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de
grond.

2. De enkele **garagebox nummer 0.9**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke garagebox (voor één auto), zoals aangeduid op
het plan met zijn poort en deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd tweeënnegentig / tienduizendsten (192 / 10.000sten)
in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de
grond.

3. De enkele **garagebox nummer 0.10**, omvattende:
- a) in privatieve en exclusieve eigendom:
de eigenlijke garagebox (voor één auto), zoals aangeduid op het plan met zijn poort en deur;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
honderd tweeënnegentig / tienduizendsten (192 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

C. BERGINGEN (NIVEAU 0)

Vijf bergingen, gelegen op het gelijkvloers van het gebouw, genummerd van 1 tot en met vijf, aangeduid op voormeld plan van het gebouw als kelders, te weten:

- 1. De **kelder nummer 0.1**, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke berging met zijn deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negentien / tienduizendsten (19 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 2. De **kelder nummer 0.2**, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke berging met zijn deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negentien / tienduizendsten (19 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 3. De **kelder nummer 0.3**, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke berging met zijn deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negentien / tienduizendsten (19 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 4. De **kelder nummer 0.4**, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke berging met zijn deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negentien / tienduizendsten (19 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 5. De **kelder nummer 0.5**, omvattende :
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom :
de eigenlijke berging met zijn deur, zoals aangeduid op het plan;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negentien / tienduizendsten (19 / 10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN.

- 1. **Terrassen.**

Het genot van de terrassen is privaatief bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privaatief. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevoering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaatief.

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

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

2. Autostaanplaatsen (Niveau 0).

De autostaanplaatsen mogen tevens toebehoren aan iemand die geen appartement heeft in het gebouw.

Op de inrit en op de manoeuvreerruimte tussen de parkings zijn het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van benzine en olie, het gebruik van claxons of andere geluidmakende verwittigingsystemen, verboden.

Tevens dient de doorgang naar de trappen en naar de kelders en de fietsenberging ten allen tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.

De autostaanplaatsen mogen niet gebruikt worden als opslagruimte.

3. Bergingen (Niveau 0).

De bergingen (aangeduid als 'kelders' op het plan) mogen slechts toebehoren aan eigenaars van appartementen in het gebouw. Ze mogen derhalve onderling geruuld of verkocht worden, maar niet aan iemand die geen appartement heeft in het gebouw.

Voor zover de elektriciteitsmaatschappij zou vragen één der bergingen of een ander deel van de ondergrondse verdieping te mogen gebruiken voor de elektriciteitsbevoorrading van het gebouw kunnen de comparanten of één hunner hiertoe



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7

relating geven en hiertoe alle akten tekenen houdende vestiging van persoonlijke of zakelijke rechten. In voorliggend geval zal de syndicus hiervan schriftelijk in kennis worden esteld.

Bijzondere bepalingen aangaande autostaanplaats 0.7:

Over deze staanplaats dient doorgang verleend te worden voor de eigenaar en/of gebruiker ervan ten behoeve van de ede-eigenaars en/of gebruikers van de appartementen in het gebouw teneinde deze laatsten in staat te stellen de fietsberging te bereiken.

De betrokken eigenaar/gebruiker dient zijn voertuig ijgevolg steeds derwijze te parkeren dat de doorgang naar de fietsenberging voor voetgangers ongehinderd kan verlopen.

Het verlaten van de fietsenberging met de fiets dient steeds te gebeuren langs de deur die uitgaat op de oprit aan de rechterzijde van het appartementsgebouw, gezien vanaf de Willamekaai.

4. Toegang - Bestemming van de grond.

De toegang tot de appartementen moet steeds vrij blijven en mag nooit belemmerd worden om welke reden ook, behoudens met akkoord van de syndicus voor een zo kort mogelijke tijdspanne (bijvoorbeeld om noodzakelijke werken uit te voeren of voor een verhuizing).

De promotor houdt zich het recht voor delen van de rond een andere bestemming te geven, bijvoorbeeld het laten van brievenbussen.

D. ERFDIENSTBAARHEDEN.

De comparanten verklaren geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden aangaande voormeld goed, dat hun eigendoms-titel geen erfdienstbaarheden vermeld en dat zij zelf geen erfdienstbaarheden hebben toegestaan op voormeld goed.

Artikel 3. Onderdelen van privatieve kavels.

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals onder-eer hetgeen hierna is beschreven, te weten:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het kozijnwerk, het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de balustrades, de bevloering en de bekleding van de terrassen;
- de deuren binnen de kavels, de deuren van de

privatieve afhankelijkheden;

- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de eventuele apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes;
- de bellen aan de inkomdeur;
- de brievenbussen aan de gevels;

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

AFDELING 3. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder 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 5. Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

A. Ondergronds.

- de funderingen;
- de ondergrondse leidingen en buizen;
- de riolering;
- de regenwaterputten;
- de liftkoker en de lift;

B. Gelijkvloers.

- de inkomhall met deuren;
- de gang;
- het tellerlokaal met deur;
- de hall voor de kelders en sas naar de autostaanplaatsen, met hun deuren;
- de inrit naar de autostaanplaatsen met de poort;
- de trap en traphall;
- de tuinberging;
- de fietsberging;
- de liftkoker en de lift;
- de toegangspaden;
- de technische kokers.



[Handwritten signature]
7

- C. **Eerste verdieping.**
- de trap en traphall;
 - de liftkoker en de lift;
 - de technische kokers.
- D. **Tweede verdieping.**
- de trap en traphall;
 - de liftkoker en de lift;
 - de technische kokers.
- E. **Derde verdieping en daken.**
- de trap en traphal;
 - de liftkoker en de lift;
 - de technische kokers;
 - de daken.
 - De kruipzolders
- F. **Op alle niveau's.**
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen die zich niet geheel binnen een privatieve kavel bevinden.

Artikel 6. Gemeenschappelijke zaken.

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

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (onverminderd de exclusieve genotsrechten van de terrassen zoals hoger vermeld bij de beschrijving van de privatieven) :

- de grond (bebouwde en niet-bebouwde oppervlakten)
 - de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
 - het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
 - de bekleding en versiering van de gevels
 - het dak met zijn bedekking
 - de schouwen, verluchtungs pijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
 - de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne en/of schotelantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
 - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
 - alle keermuren
 - in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.
- De kosten van de gemeenschappelijke delen van de diver-

se privatieven zullen gedragen worden door de eigenaars van deze privatieven tot beloop van hun aandeel in de gemene delen van het gebouw, met uitzondering van de kosten met betrekking tot het onderhoud, vernieuwing en herstelling van de balustrades en bekleding van de terrassen die zullen gedragen worden door de eigenaars van de appartementen die er het genot van hebben.

AFDELING 4. VERDELING VAN DE GEMENE 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 ondergetekende notaris Muyschondt op basis van de oppervlakten opgegeven door architectenbureau Aros, met zetel te 1500 Halle, Scheepswerfkaai 1/001, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, zoals blijkt uit aangehecht verslag:



- Appartement A1.1 :	1.525 eenheden.
- Appartement A1.2 :	1.480 eenheden.
- Appartement A2.1 :	881 eenheden.
- Appartement A2.2 :	1.219 eenheden.
- Appartement A2.3 :	1.496 eenheden.
- Appartement A2.4 :	1.923 eenheden.
- Autostaanplaats 0.1 :	115 eenheden.
- Autostaanplaats 0.2 :	115 eenheden.
- Autostaanplaats 0.3 :	115 eenheden.
- Autostaanplaats 0.4 :	115 eenheden.
- Autostaanplaats 0.5 :	115 eenheden.
- Autostaanplaats 0.6 :	115 eenheden.
- Autostaanplaats 0.7 :	115 eenheden.
- Garagebox 0.8 :	192 eenheden.
- Garagebox 0.9 :	192 eenheden.
- Garagebox 0.10 :	192 eenheden.
- Kelders 0.1 - 0.5, elk :	19 eenheden.
TOTAAL :	10.000 eenheden.

HOOFDSTUK II - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

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

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door het

huidig 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 dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet 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.

Het is de eigenaars 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.

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 be-diende 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.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.

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.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

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

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

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik.

De kavels zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep of winkel.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

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



[Handwritten signature]
21.
7

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 het gebouw 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, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

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 f.

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

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

Artikel 7. Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn loor de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelij. 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, instens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook al hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelij 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 privatieve kavel bevinden.

AFDELING 2. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET

BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 9. Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel.

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 gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Antennes en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak of gevels geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering, met uitzondering van zonnepanelen op het dak van blok E, enkel ten voordele van appartement E.3.1, waarvoor een vergunning werd afgeleverd aan de promotor en die dus mogen geplaatst, onderhouden en eventueel vervangen worden door de eigenaar of gebruiker van dit appartement die er alleen alle kosten en opbrengsten van zal dragen respectievelijk ontvangen.

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken.

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

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 gemeen-

schappelijke 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 verbruikskosten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De eigenaar en de promotor komen niet tussen in de voornoemde gemeenschappelijke kosten, op voorwaarde dat de aan hen toehorende privaatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, uitzondering gemaakt voor de verzekering tegen brand en andere risico's.

Artikel 16. Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privaatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de