

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 25 maart 2019 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Fabienne Blavier, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen  
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur  
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

---

**41. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring akten/overeenkomsten inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel opgemaakt door notaris E. Goovaerts met tussenkomst van notaris A. Spaepen.**

---

De beslissing wordt genomen met 40 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch) en 1 onthouding (Dirk Tuypens)

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 25 september 2015 : aflevering vergunning voor de bouw van 38 appartementen en woningen, een ondergrondse parkeergarage en een collectieve tuin voor het project Tinel.
- 27 mei 2016: het college gunt de opdracht PPS-stadsvernieuwingsproject Tinel aan het samenwerkingsverband Edgar Tinel en keurt de publiek-private samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject Tinel goed.
- Juni 2016: ontvangst van definitieve splitsingsakte en opstalakte van notaris Eline Govaerts.
- 28 juni 2016 : gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de opstal- en splitsingsakte betreffende het stadsvernieuwingsproject Tinel.
- 07 juli 2016 : ondertekening PPS-overeenkomst tussen het Samenwerkingsverband Edgar Tinel (Willemen General Contractor, Democo, BCS Investissement, DMI vastgoed) en Stad Mechelen.
- 27 september 2016 : goedkeuring overeenkomst/akte inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel :
  - Basisakte – reglement van mede-eigendom : project Tinel fase 1
  - Particuliere basisakte : lot ondergrondse parking
  - Particuliere basisakte : gebouw Maigret
  - Particuliere basisakte: gebouw Poirot
  - Particuliere basisakte : gebouw Adjudant
  - Overzichtstabel : project Tinel : fase 1 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel
  - Verkoopovereenkomst : wooneenheid gekoppeld aan parkeerplaats

- 27 september 2016 : goedkeuring overeenkomsten/akte inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel :
  - Aankoopakte parkeerplaatsen (246) en het gebouw Sjampetter
  - Koop- en verkoopbelofte - voor de oplevering – voor de parkeerplaatsen
  - Verkoopovereenkomst – na de oplevering – voor de parkeerplaatsen (88)
- Maart 2018 : ontvangst van opstalakte fase 2 van notaris Eline Goovaerts.
- 24 april 2018 : gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de opstalakte voor het project Tinel.
- 26 juni 2018 : gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de overeenkomst/aktes inzake fase 2 : verkavelingsakte – akte van Baskerville – qoutiteitentabel – verkoopovereenkomst Baskerville
- 5 maart 2019 : ontvangst van akte statuten Brigadier – qoutiteitentabel – verkoopovereenkomst Brigadier van notaris Goovaerts.
- 11 maart 2019-punt 67: college verwijst goedkeuring akten/overeenkomsten Brigadier door naar de gemeenteraad voor goedkeuring

### **Feiten en argumentatie**

Voor de ontwikkeling van het project Tinel wordt er samengewerkt met het Samenwerkingsverband Edgar Tinel, hiermee werd een pps-overeenkomst afgesloten.

In de gemeenteraad van 28 juni 2016 werd de splitsings- en opstalakte goedgekeurd. Hierdoor worden de eigendommen gelegen aan de Tinellaan in opstalrecht gegeven aan het THV Edgar Tinel (Democo – Willemen General Contractor).

De belangrijkste bepalingen van het opstalrecht zijn:

- Ondertekening van de pps-overeenkomst
- Eigendomsoverdracht van de bestaande constructies op het terrein van de stad
- Vestiging van een erfdiensbaarheid van een ondergrondse inname
- Duurtijd : 6 jaar vanaf start sloop (zie pg 36 pps-overeenkomst)
- Vergoeding : eenmalige symbolische euro

In de splitsingsakte wordt het perceel grond, waarop zich een politiegebouw met aanhorigheden, gelegen aan de Edgar Tinellaan 6 te Mechelen opgesplitst in lot A en B.

De ontwikkeling van het project gebeurt in 2 fasen.

Fase 1 (lot B) van het project Tinel bestaat uit:

- Publieke Parkeerplaatsen: totaal 319
  - 124 rotatieparkeerplaatsen
  - 44 parkeerplaatsen voor de politie
  - 78 parkeerplaatsen voor de buurtbewoners
  - 73 parkeerplaatsen gekoppeld aan de wooneenheden
- Gebouwen:
  - Maigret: 14 appartementen + 1 commerciële ruimte
  - Adjudant: 8 eengezinswoningen
  - Poirot: 16 appartementen + 2 commerciële ruimten
  - Sjampetter: toegang ondergrondse parking + stadseigendom

Fase 2 (lot A) van het project Tinel bestaat uit:

- Baskerville: 19 appartementen
- Brigadier: 4 duplex woningen + 8 appartementen
- Holmes: 5 eengezinswoningen + ruimte voor kinderopvang of bv. een vrij beroep

De grondwaarde van het totale project wordt geraamd in de samenwerkingsovereenkomst op € 2.332.886 voor beide fase. Cfr. pagina 24 van de pps-overeenkomst wordt 54,66% toegekend aan de eerste fase. De totale grondwaarde voor fase 1 van het project Tinel bedraagt € 1.275.155,48. Voor fase 2 blijft er een grondwaarde van € 1 057 730.52 over. De grondwaarde van fase 2 wordt verdeeld over diverse private delen binnen dit project en dit in verhouding to hun oppervlakte/waarde.

Op 24 april 2018 werd de splitsingsakte voor fase 2 goedgekeurd, hiermee werden de loten waarop de gebouwen Baskerville, Brigadier en Holmes opgesplitst met de nodige erfdiensbaarheden.

De vorige akten van fase 1 zijn opgesteld in overeenstemming met de PPS-overeenkomst Tinel. Het splitsingsplan en optstalakte van de grond voor dit stadsvernieuwingsproject werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 juni 2016.

Gelijktijdig met de verkoop door de projectontwikkelaar van de verschillende privatieve delen binnen dit project (commerciële ruimten, appartementen, eengezinswoningen, parkeerplaatsen) dient de stad het overeenstemmend aandeel in de grond te verkopen.

De statuutakte residentie Brigadier en reglement van interne orde (zie bijlage) regelt de rechten en de plichten van de toekomstige private eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen (doorgangen, aflopen, traphallen, ...) van dit gebouw. Met het oog op de verdeling van de gemeenschappelijke kosten in deze appartementsgebouwen wordt aan elk privaat deel binnen dit gebouw ook een aantal eenheden/quotiteiten toegekend in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

De verschillende privatieve delen binnen fase 2 van het project (commerciële ruimten, appartementen, eengezinswoningen) zijn opgesomd in bijgaande overzichtstabel (genaamd Project Tinel: fase 2 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel). Het grondaandeel van elk privaat deel is vermeld in de laatste kolom van deze tabel.

Tevens wordt door notaris Goovaerts een ontwerp van verkoopovereenkomst (zie bijlage) voorgelegd. Deze overeenkomst omvat de voorwaarden en bepalingen inzake:

- De verkoop door de promotor van een privaat deel binnen het project.
- De verkoop door de stad van het overeenstemmend grondaandeel.

#### **Juridische grond**

- Artikel 41 § 2, 11° van het decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 (Belgisch Staatsblad dd. 15.02.2018): de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen (o.a. verkoop van een onroerend goed).

#### **Financiële gevolgen**

De kosten, verbonden aan deze akten (notariskosten) kunnen worden verrekend op raming 2019140941 – budgetsleutel 2019/6130340/10/0050/01.

### **Besluit:**

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan volgende overeenkomsten/aktes inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel, opgemaakt door notaris Eline Goovaerts met tussenkomst van notaris Adrienne Spaepen:

- Statuutakte van residentie Brigadier
- Brigadier : reglement van interne orde
- Overzichtstabel : project Tinel : fase 2 – Mechelen – Quotiteiten/grondaandeel
- Verkoopovereenkomst: wooneenheid residentie Brigadier.  
(bijlage)

#### **Artikel 2**

De gemeenteraad verleent volmacht aan de voorzitter van de gemeenteraad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om de authentieke akten te ondertekenen namens de Stad Mechelen.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
algemeen directeur



Mechelen, 28 maart 2019



Fabienne Blavier  
voorzitter

## **AKTE STATUTEN RESIDENTIE "BRIGADIER" TE MECHELEN**

In het jaar tweeduizend negentien.

Op

Voor Ons, Meester **Eline GOOVAERTS**, notaris met standplaats te Mechelen, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Eline Goovaerts", met zetel te Frederik de Merodestraat 99, 2800 Mechelen, en Meester **Adrienne SPAEPEN**, notaris met standplaats te Mechelen, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Notariskantoor Adrienne Spaepen", met zetel te Goswin De Stassartstraat 24, 2800 Mechelen.

### **ZIJN VERSCHENEN:**

1. De **STAD MECHELEN**, waaraan de burelen gevestigd zijn te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, met ondernemingsnummer 0207.499.430. Hier vertegenwoordigd door:

1. Mevrouw **BLAVIER Fabienne**, met nationaal nummer 790126-118-89, wonende te 2800 Mechelen, Battelsesteenweg 264;
2. de heer **LAGA Erik Jan**, met nationaal nummer 59.07.01-433.49, wonende te 2800 Mechelen, Zelestraat 82;

respectievelijk Voorzitter van de Gemeenteraad en Secretaris van de Stad Mechelen, die in hun voormelde hoedanigheden gezamenlijk de Gemeenteraad van de Stad Mechelen vertegenwoordigen, handelend ter uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen, genomen op \_\_\_\_\_ 2019, zonder bezwaar voor tenuitvoerlegging vanwege de toeziende overheid binnen de termijn tot uitvoering van het algemeen administratief toezicht.

Een voor eensluidend verklaard uittreksel van voormelde beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen zal aan deze akte aangehecht blijven.

Hierna de « **Stad Mechelen** » of de « **grondeigenaar** » genoemd.

2. De tijdelijke handelsvennootschap "**EDGAR TINEL BOUW**", met maatschappelijke zetel te Herkenrodesingel 4B, 3500 Hasselt, met BTW-nummer 0664.880.461. Vennootschap opgericht ingevolge onderhandse overeenkomst, afgesloten tussen beide hieronder vernoemde vennoten op 11 oktober 2016.

Voor wie optreden, haar beide vennoten, te weten:

a) de naamloze vennootschap "**DEMOCO**", met maatschappelijke zetel te Herkenrodesingel 4B, 3500 Hasselt, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder rechtspersonenregisternummer 0440.712.867 (Rechtspersonenregister Hasselt) en ingeschreven bij de administratie van de Belasting op de Toegevoegde Waarde onder BTW-nummer BE 440712867.

Opgericht onder de benaming 'Democo' bij akte verleden door Meester Jos Jansen, notaris te Hasselt, op 7 juni 1990, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juni

1990 daarna onder nummer 247.

Waarvan de statuten tot op heden eenmaal werden gewijzigd, met name bij akte verleden door Meester Marc Jansen, notaris te Hasselt, op 20 mei 2011, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 juli daarna onder nummer 11114657.

Alhier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de naamloze vennootschap Democo Group, Herkenrodesingel 4B te 3500 Hasselt, met als vaste vertegenwoordiger de heer Philip DEMOT, wonende te 3500 Hasselt, Europalaan 8.

EN

b) de naamloze vennootschap "**WILLEMEN CONSTRUCT**", met maatschappelijke zetel te Boerenkrijgstraat 133, 2800 Mechelen, ingeschreven in de Kruispuntpbank van Ondernemingen onder rechtspersonenregisternummer 0859.869.762 (Rechtspersonenregister Mechelen) en ingeschreven bij de administratie van de Belasting op de Toegevoegde Waarde onder BTW-nummer BE 859.869.762.

Opricht bij akte verleden door Meester Filip Huygens, notaris te Mechelen, op 19.06.1999, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29.06.1999 daarna onder nummer 249.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor de laatste maal bij akte verleden door Meester Adrienne Spaepen, notaris te Mechelen, op 1 juli 2018, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 26 juli 2018 onder nummer 18116632. Hierbij vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, de heer ir. Johannes Maria Ludovicus Emma WILLEMEN, wonende te 2801 Mechelen – Heffen, Heidestraat 7, door de raad van bestuur herbenoemd tot gedelegeerd bestuurder in de buitengewone algemene vergadering van 1 juli 2018, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 juli 2018 onder nummer 18116632. Hierna de « **bouwheer** » of de « **promotor** » genoemd.

#### **BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN.**

De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

#### **TOELICHTING VAN DE AKTE – GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING**

De volledige akte zal door de notarissen worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige lezing te hebben verkregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun

hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig correct zijn. De notarissen delen de comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij hierop prijs stellen, alsook indien zij van oordeel zijn dat het ontwerp van deze akte hun niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan. Hierop verklaren de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

## **I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

### **1. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW / ONROEREND COMPLEX**

De grondeigenaar is eigenaar van volgend onroerend goed:

#### **STAD MECHELEN – Eerste afdeling:**

Een gebouw op en met grond, gelegen aan de Kattenbleekstraat, Mechelen, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel onder Sectie B, deel van nummer 584AP0000, met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894LP0000, met een oppervlakte, volgens opmeting door nagenoemde landmeter-expert, van acht are dertig centiare dertig decimilliare (8 a 30 ca 30 da).

Zoals dit perceel grond is aangeduid als Lot 20 (en afgebakend in paarse kleur) op het verkavelingsplan (plan van afbakening), opgemaakt door landmeter-expert Geomodus CVBA, met maatschappelijke zetel te Van Vaerenberghstraat 61, 2600 Berchem-Antwerpen, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184) op 15 december 2016, hetwelk het voorwerp uitmaakt van de verkavelingsvergunning, afgeleverd door de Stad Mechelen op 14 juli 2017 (dossiernummer 2017V005), en hetwelk als bijlage gehecht is gebleven aan de verkavelingsakte, verleden door ondergetekende notarissen op 13 september 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Mechelen op 26 september 2018 onder nummer 56-T-26/09/2018-14197.

Voormeld verkavelingsplan (plan van afbakening) werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer "12025-10322" en comparanten verklaren dat voormeld verkavelingsplan sindsdien niet meer gewijzigd werd.

### **2. OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De grondeigenaar is eigenaar van voormeld Lot 20 om het te hebben verworven onder grotere oppervlakte (met name als deel van Lot A, zoals beschreven in de splitsingsakte, verleden door ondergetekende notarissen op 21 oktober 2016, overgeschreven op

het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november daarna onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18088, met een oppervlakte volgens opmeting van 83 a 73 ca 90 da), aan welke lot (in zijn geheel) het perceelsidentificatienummer 584AP0000 werd voorbehouden, en zoals aangeduid op het splitsingsplan dat als bijlage bij voormelde splitsingsakte aangehecht is gebleven), met name als volgt:

- (i) De onroerende goederen voorheen gekadastreerd onder Sectie B, nummers 11SP0000 (voordien deel van nummer 11LP0000), 11MP0000 en 21T2P0000 (welke een deel vormen van voorschreven Lot A):

De grondeigenaar was eigenaar van een onverdeeld aandeel van 27,51% van de volle eigendom van dit onroerend goed om dit verworven te hebben van de Belgische Staat ingevolge Koninklijk Besluit van 27 april 2007 tot regeling van de eigendomsoverdracht van administratieve en logistieke gebouwen van de Staat naar de gemeenten of meergemeentepolitiezones en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 25 augustus 2005 tot regeling van de eigendomsoverdracht van administratieve en logistieke gebouwen. De Belgische Staat was eigenaar van voormeld onverdeeld aandeel ten belope van 27,51% van de volle eigendom van dit onroerend goed sinds meer dan dertig jaar vóór heden.

De grondeigenaar heeft het overblijvende gedeelte van 72,49% van de volle eigendom van dit onroerend goed verworven van de Belgische Staat ingevolge akte minnelijke onteigening verleden door de heer Marc Roevens, Eerstaanwezend inspecteur, commissaris bij het Aankoopcomité te Mechelen, op datum van 30 oktober 2009, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 17 november daarna onder nummer 56-T-17/11/2009-15526. Ingevolge deze verwerving van de overblijvende onverdeelde rechten van de Belgische Staat (ten belope van 72,49% van de volle eigendom van dit onroerend goed), is de Grondeigenaar met ingang van voormelde datum (30 oktober 2009) exclusieve eigenaar van het geheel van de volle eigendom (ten belope van 100%) van dit onroerend goed geworden.

De Belgische Staat was eigenaar van voormeld onverdeeld aandeel ten belope van 72,49% van de volle eigendom van dit onroerend goed sinds meer dan dertig jaar vóór heden.

- (ii) Het onroerend goed voorheen gekadastreerd onder Sectie B, 11RP0000 (voorheen deel van nummer 11EP0001) (welke tevens een deel vormt van voorschreven Lot A):

De grondeigenaar heeft dit onroerend goed verworven van de heer Ronald Péter Klok, te Bunschoten (Nederland), ingevolge akte verleden door de heer Petrus Van Gerven, commissaris bij het Aankoopcomité te Mechelen, op datum van 7 september 2000, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 28



september daarna, boek 14.256 nummer 16.

De heer Ronald Peter Klok, voornoemd, was eigenaar geworden van dit onroerend goed om dit verworven te hebben ingevolge akte verleden door Meester Clerens, destijds notaris te Mechelen, op datum van 25 februari 1993, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 2 maart daarna, boek 11.824, nummer 19.

(iii) Het onroerend goed voorheen gekadastreerd onder Sectie B, nummer 5HP0000 (waarvan een deel binnen de perimeter van Lot A valt) (welke het overblijvende deel vormt van voorschreven Lot A):

De grondeigenaar is eigenaar van dit onroerend goed om dit verworven te hebben van de Belgische Staat ingevolge akte verleden door de heer César Baeyens, commissaris bij het Comité tot Aankoop van onroerende goederen te Mechelen, op 9 februari 1982, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen.

Met betrekking tot alle voormelde onroerende goederen, met name gekadastreerd onder Sectie B, nummers 11SP0000 (voorheen deel van nummer 11LP0000), 11MP0000, 21T2P0000, 11RP0000 (voorheen deel van nummer 11EP0001) en 5HP0000, werd op 21 oktober 2016 door ondergetekende notarissen een splitsingsakte verleden, welke werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november daarna onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18088, waarbij deze goederen werden verdeeld in twee loten, met name Lot A, voormeld, met voorbehouden perceelsidentificatienummer 584AP0000, en Lot B, met voorbehouden perceelsidentificatienummer 584BP0000.

Bij akte verleden door ondergetekende notarissen op 14 juni 2018, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Mechelen op 22 juni 2018 onder nummer 56-T-22/06/2018-09054 (hierna de "**Opstalakte**" genoemd), heeft de grondeigenaar aan de bouwheer een recht van opstal met betrekking tot onder meer het hiervoor beschreven Lot 20 toegestaan voor een duurtijd van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de aanvangsdatum van de bouwwerken die door de bouwheer op voorschreven Lot A zullen worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van de door hem geplande nieuwbouwconstructies dewelke per aangetekend schrijven door de bouwheer aan de grondeigenaar werd meegedeeld (met name ..... 2018). In het kader van de vestiging van voormeld recht van opstal werd de eigendom van de constructies die op het ogenblik van het verlijden van de Opstalakte op het hiervoor beschreven Lot 20 aanwezig waren, met name de gebouwen voorheen bestemd en gebruikt als politiekazerne (of als aanhorigheid daarvan) en dewelke door de Opstalhouder zullen worden omgevormd tot de hierna beschreven residentie

'Brigadier', aan de bouwheer overgedragen.

### **3. BODEMGESTELDHEID**

a) De grondeigenaar verklaart dat het hogervermelde perceel voorheen gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11SP0000 (voordien deel van nummer 11LP0000), hetwelk begrepen is in Lot A, zoals beschreven in hogervermelde splitsingsakte, een risicoground is, met name een grond waarop een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet (zijnde de lijst opgenomen in Bijlage 1 bij het VLAREBO).

b) De minuuthoudende notaris bevestigt dat uit het stedenbouwkundig uittreksel dat hij met betrekking tot voormeld perceel vanwege de Stad Mechelen bekomen heeft, blijkt dat op het goed volgende activiteit werd uitgeoefend of volgende inrichting gevestigd was, zoals opgenomen op de lijst in Bijlage 1 bij het VLAREBO: opslag van 22.000 liter stookolie, benzine en dieseltank met pomp.

De grondeigenaar verklaart dat volgende bodemonderzoeken met betrekking tot dit perceel werden uitgevoerd:

- een oriënterend bodemonderzoek op 31 augustus 2004;
- een beschrijvend bodemonderzoek op 26 april 2005;
- een nieuw oriënterend bodemonderzoek op 5 oktober 2007;
- een nieuw oriënterend bodemonderzoek op 26 mei 2009;
- een nieuw oriënterend bodemonderzoek op 29 maart 2018;

en dat telkens een verslag van deze onderzoeken aan de OVAM werd meegedeeld.

Aangezien noch uit voormelde bodemonderzoeken noch uit voormelde aanvulling noch uit het register van verontreinigde gronden gebleken is dat de bodemsaneringsnormen zijn overschreden dan wel, bij gebrek aan dergelijke normen, de historische bodemverontreiniging geen ernstige bedreiging vormt, dienen er met betrekking tot dit perceel geen verdere maatregelen krachtens het Bodemdecreet genomen te worden.

De grondeigenaar verklaart dat er sinds de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer op dit perceel gevestigd was of enige risico-activiteit op dit perceel werd uitgeoefend.

De bestemming van dit perceel conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen is sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd werd dat een bestemmingstype met een lagere saneringsnorm van toepassing is.

c) De grondeigenaar verklaart vanwege de OVAM op datum van

17 mei 2018 een bodemattest met betrekking tot voormeld perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11SP0000 (voorheen deel van nummer 11LP0000) te hebben ontvangen, waarvan de inhoud luidt als volgt:

**Perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11SP0000**

**"1 Kadastrale gegevens**

Datum toestand op: 01.01.2017  
Afdeling: 12025 MECHELEN 1 AFD  
Straat + nr.: EDGARD TINELL 6  
Sectie: B  
Nummer: 0011/00S000

Verder 'deze grond' genoemd.

**2 Inhoud van het bodemattest**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

**2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

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

**2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

**2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 26.04.2005 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

**2.3 Documenten over de bodemkwaliteit**

**2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 31.08.2004.**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Rapport M240767, Oriënterend Bodemonderzoek Federale Politie Mechelen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.  
AUTEUR: Greet Ceulemans

**DATUM: 26.04.2005.**

TYPE: Beschrijvende bodemonderzoek  
TITEL: Rapport M247200, B.B.O, Federale politie Mechelen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.  
AUTEUR: Greet Ceulemans

**DATUM: 05.10.2007.**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Rapport M277186, Oriënterend bodemonderzoek, Regie der Gebouwen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.  
AUTEUR: Greet Ceulemans, Milieu-Advies bvba

**DATUM: 26.05.2009.**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan-6, 2800 Mechelen (Rapport M297117)

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies bvba

**DATUM: 29.03.2018.**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Terrein Voormalige Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan-6, 2800 Mechelen

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**Opmerkingen:**

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage).

Te Mechelen, 17.05.2018"

d) Ondergetekende notarissen bevestigen overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet dat, voor wat betreft het hierboven vermelde perceel, gekadastraerd onder Sectie B, nummers 11SP0000, voorafgaandelijk aan het verlijden van deze akte de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd en dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van titel III van hetzelfde decreet, in de mate zoals hierboven vermeld, werden toegepast.

**4. RUIMTELIJKE ORDENING – STEDENBOUW**

4.1 Ondergetekende minuuthoudende notaris overhandigt aan comparanten een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel de dato 25 januari 2019 met betrekking tot voorschreven onroerende goederen (welke geheel of gedeeltelijk binnen de periméter van voormeld Lot A vallen), waaruit overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijkt dat:

1° voor voorschreven onroerende goederen, behoudens de eerdere stedenbouwkundige vergunningen zoals vermeld op de hiervoor

bedoelde uittreksels, de volgende stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt: de stedenbouwkundige vergunning de dato 9 februari 2018 afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen onder dossiernummer "2017/0690" voor "het bouwen van woningen en appartementen (Tinelsite Fase II);

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerende goederen met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde;

3° voorschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° voorschreven onroerende goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht en er op voorschreven onroerende goederen geen voorkeurecht rust zoals bedoeld in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er voor voorschreven onroerende goederen een verkavelingsvergunning van toepassing is, met name de verkavelingsvergunning de dato 14 juli 2017 (dossiernummer 2017V005) (verkavelen van grond met nieuwe wegenis);

6° voorschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Partijen verklaren allen kennis te hebben genomen van voormelde uittreksels.

**4.2.** Ondergetekende notarissen wijzen de comparanten op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot de hierna beschreven residentie en haar privatieve kavels.

**4.3.** De comparanten bevestigen dat voorschreven onroerende goederen niet opgenomen zijn in de inventaris van verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsruimten noch in de inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen of woningen, waarop een jaarlijkse taks op leegstand geheven wordt. Zij verklaren verder dat deze goederen bij hun weten op heden evenmin het voorwerp uitmaken van een geplande onteigening, noch getroffen worden door enige rooilijn.

## **5. ONROEREND ERFGOED**

De grondeigenaar verklaart dat voorschreven lot 20 is opgenomen

in de inventaris archeologische zones ('Historische stadskern van Mechelen') (op grond van het Vaststellingsbesluit de dato 19 februari 2016) en de inventaris bouwkundig erfgoed ('Rijkswachtkazerne') (op grond van het Vaststellingsbesluit van 28 november 2014), doch niet in de landschapsatlas, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Comparanten verklaren op de hoogte te zijn van de eventuele gevolgen van een dergelijke opname in voormelde inventaris.

#### **6. RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN**

Ondergetekende notarissen verklaren overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming; het is evenmin gelegen in een recent overstromd gebied (ROG).

#### **7. DECREET INTEGRAAL WATERBELEID**

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gewijzigd bij Decreet van 19 juli 2013, verklaren ondergetekende notarissen dat voorschreven goederen:

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

#### **8. VOORKOOPRECHTEN**

De grondeigenaar verklaart dat voorschreven goederen niet met enig wettelijk recht van voorkoop, voorkeur dan wel wederin- of terugkoop bezwaard zijn, met uitzondering van een voorkooprecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV, hetgeen tevens is gebleken uit een raadpleging van het e-voorkooploket door ondergetekende notaris-minuuthouder, en er evenmin enig dergelijk recht noch enige zakelijke of persoonlijke (gebruiks- of genots)rechten met betrekking tot (enige van) voorschreven onroerende goederen aan enige derde(n) werden toegekend, met uitzondering van de hierna omschreven erfdienstbaarheden.

Wat betreft het voorkooprecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV wordt door de ondergetekende notarissen verwezen naar het eerder door Waterwegen en Zeekanaal NV (één van de

rechtsvoorgangers van De Vlaamse Waterweg NV) reeds gehanteerde en recent door De Vlaamse Waterweg NV hernomen standpunt, waarbij als algemeen principe werd aangenomen en vooropgesteld dat voormeld voorkeepsrecht niet wordt uitgeoefend ingeval van verkopen van woonegelegenheden en/of parkeerplaatsen die deel uitmaken van en onderworpen zijn aan een regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid (zoals beheerst door de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek). Gelet op het voorgaande, zullen de navolgende verkopen van private delen in het hierna beschreven onroerend complex derhalve niet onderworpen zijn aan het voorkeepsrecht van De Vlaamse Waterweg NV.

#### **9. ERFDIENSTBAARHEDEN**

Comparanten verklaren dat voorschreven Lot 20 op heden bezwaard dan wel bevoordeligd is met de hierna vermelde erfdienstbaarheden.

##### **9.1. Erfdienstbaarheid van toegang tot en gebruik van de fietsenstallingen op Lot 19, zoals aangeduid op hogervermeld verkavelingsplan (als 'lijdend' erf), en ten voordele van (onder meer) Lot 20 (als 'heersend' erf)**

De grondeigenaar heeft, in zijn hoedanigheid van huidig eigenaar van zowel de hierna vermelde 'heersende erven' als het hierna vermelde 'lijdend erf', krachtens de Opstalakte een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van toegang en gebruik ten voordele van:

- (onder meer) Lot 20, als 'heersend erf';

en ten laste van:

- Lot 19, zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan, als het 'lijdend erf';

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd met het oog op het gebruik, door alle eigenaars, mede-eigenaars, bewoners of gebruikers van (onder meer) de residentie die op Lot 20 gerealiseerd zal worden, van de fietsenstallingen die op voormeld Lot 19 gerealiseerd zullen worden.

Deze erfdienstbaarheid werd gevestigd onder de voorwaarde en last dat alle kosten en uitgaven, in de meest ruime zin, met betrekking tot het (periodiek) onderhoud, de herstelling en desgevallend, de vernieuwing van deze fietsenstallingen (inclusief alle technische en andere aanhorigheden daarvan) ten laste zijn van de eigenaars van de Loten 12 tot en met 18 en van de mede-eigenaars van de Loten 20 en 21 (zoals al deze Loten beschreven staan in voormelde verkavelingsakte), ieder voor een gelijk deel.

##### **9.2. Erfdienstbaarheid van doorgang, overgang, inname en inbuizing ten laste van het onroerend complex inclusief ondergrondse garage dat op Lot B / in (een deel van) de ondergrond van Lot A wordt /**

**werd opgericht (als 'lijdend' erf), en ten voordele van (onder meer) Lot 20 (als 'heersend' erf)**

Comparanten verklaren dat Lot A en dus tevens (onder meer) voormeld Lot 20 bevoordeligd is met een erfdiensbaarheid van doorgang, overgang, inname en inbuizing ten laste van het onroerend complex inclusief ondergrondse garage dat op Lot B (zoals beschreven in hogervermelde splitsingsakte, verleden door ondergetekende notarissen op 21 oktober 2016, alsook in de ondergrondse inname waarmee Lot A (ten gunste van voormeld Lot B) bezwaard is, wordt / werd opgericht, met het oog op het creëren en aanbrengen van de nodige doorgangen, overgangen en innames met het oog op (desgevallend, indien vanuit technisch oogpunt nuttig of noodzakelijk) de aanleg en aansluiting van alle leidingen, buizen en kanalen van en naar (i) de technische ruimten op niveau -1 van het "Gebouw Adjudant" (waarin onder meer warmtevoorzieningen zullen worden aangelegd ) en (ii) de tellerlokalen en technische ruimten op niveau -1 van het "Lot Ondergrondse Parking". Voormelde erfdiensbaarheid werd gevestigd krachtens de hoofdstatuten van het project "Tinel – Fase I" welke door ondergetekende notarissen werden verleden op 21 oktober 2016 en dewelke werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november 2016 daarna onder formaliteit 056-T-03/11/2016-18090.

**II. VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING – TOELATING TOT BOUWEN**

De grondeigenaar heeft in de Opstalakte uitdrukkelijk verklaard om ten voordele van de bouwheer te verzaken aan zijn recht van natrekking, zoals bedoeld in de artikelen 553 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot (onder meer) Lot 20.

Voormelde Opstalakte herneemt bepaalde contractuele afspraken die tussen partijen reeds voordien werden vastgelegd in de onderhandse overeenkomst, betiteld "PPS Stadsvernieuwingsproject 'Tinelsite'", afgesloten tussen de grondeigenaar en (onder meer) de bouwheer op datum van 7 juli 2016, inzake de publiek-private samenwerking met het oog op de reconversie en herbestemming van de Tinel-site door (onder meer) de realisatie van het in onderhavige akte beschreven onroerend complex (hierna de "PPS-Overeenkomst" genoemd).

In het kader van voormelde verzaking aan het recht van natrekking (voormeld opstalrecht) werd de eigendom van de bestaande constructies die zich op het ogenblik van het verlijden van de Opstalakte op het Lot 20 bevonden, met name de gebouwen voorheen bestemd en gebruikt als politiekazerne (of als aanhorigheid daarvan), door de grondeigenaar aan de



bouwheer overgedragen, en heeft de grondeigenaar tevens de uitdrukkelijke toelating aan de bouwheer gegeven om (i) voormeld bestaande constructies te renoveren en om nieuwe constructies op (onder meer) voorschreven Lot 20 op te richten, dit alles evenwel overeenkomstig (i) de bepalingen, voorwaarden en modaliteiten van de door de bouwheer reeds voorafgaandelijk dezer bekomen dan wel desgevallend nog te bekomen stedenbouwkundige of omgevingsvergunningen en binnen de grenzen en beperkingen die dienaangaande in de hiervoor bedoelde vergunningen worden gesteld of opgelegd, (ii) de bepalingen van de Opstalakte en (iii) de bepalingen van de PPS-Overeenkomst.

Voormelde verzaking aan dit recht van natrekking eindigt, voor wat voorschreven Lot 20 betreft, telkens partieel en van rechtswege bij de overdracht van de respectieve privatieve kavels binnen het hierna beschreven onroerend complex aan derden. De koper / verkrijger van een privatieve kavel zal immers enerzijds zijn aandeel in de grond van Lot 20 verwerven vanwege de grondeigenaar en anderzijds de constructies van zijn kavel evenals zijn aandeel in de (constructies van de) gemene delen van de hierna beschreven residentie vanwege de bouwheer, waardoor de verzaking aan het recht van natrekking bij elke overdracht van een privatieve kavel partieel (met name voor wat de desbetreffende privatieve kavel en het daarmee verbonden grondaandeel betreft) automatisch een einde neemt.

Voormeld recht van opstal werd toegestaan voor een duurtijd van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de aanvangsdatum van de bouwwerken die door de bouwheer zullen worden uitgevoerd met het oog op de realisatie van de door hem op voorschreven Lot A geplande nieuwbouwconstructies. Zoals bepaald in de Opstalakte, werd voormelde aanvangsdatum, met name ..... 2018, door de bouwheer per aangetekend schrijven aan de grondeigenaar meegedeeld.

De door de bouwheer op Lot 20 op te richten constructies zullen tijdens de ganse duurtijd van voormeld opstalrecht in eigendom aan de bouwheer toebehoren.

Voormeld opstalrecht wordt voor het overige beheerst door de modaliteiten, voorwaarden en bepalingen vervat in de Opstalakte en de PPS-Overeenkomst waarnaar in de Opstalakte verwezen wordt.

### **III. STATUTEN.**

#### **1. ALGEMEENHEDEN.**

##### **1.1. Voorafgaande verklaringen.**

1. De comparanten verklaren ons, notarissen, dat er op voormeld Lot 20 een residentie zal worden opgericht en dit overeenkomstig de

hierna vermelde bouwplannen.

2. Teneinde tot de horizontale verdeling van de eigendom te komen, en de eigendom te splitsen in privaatieve en gemene delen, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als gezegd, ons, notarissen, verzocht, om de authentieke akte op te maken van hun besluit om deze residentie onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid te plaatsen, overeenkomstig de wet van 8 juli 1924, gewijzigd bij de wet van 30 juni 1994, de wet van 2 juni 2010 en voor het laatst bij Wet van 18 juni 2018, vormende de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, en zodoende de juridische verdeling van de residentie tot stand te brengen op basis van de plannen waarvan hierna sprake.

De comparanten verklaren bijgevolg aan ons, notarissen, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van **de statuten** van voormelde en hierna beschreven residentie, die na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zullen krijgen zodra minstens één privaatieve kavel wordt overgedragen.

Bijgevolg zullen de privaatieve kavels die zich in de hierna beschreven residentie bevinden uit juridisch oogpunt afzonderlijke goederen vormen, die het voorwerp kunnen zijn van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of eventueel tengevolge van een overlijden en van alle andere overeenkomsten. Elk van deze entiteiten zal een gedeelte in privaatieve en exclusieve eigendom omvatten, met als onlosmakelijk daarmee verbonden bijzaak het desbetreffende aandeel in de gemeenschappelijke delen van de residentie.

Elke vervreemding in der minne of langs gerechtelijke weg en elke vestiging van zakelijke rechten die een privaatieve kavel bezwaren, zal niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privaatieve eigendom meebrengen, maar ook van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat daarmee onlosmakelijk verbonden is.

3. Deze statuten bestaan uit twee delen:

1) **De basisakte:**

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

2) **Het reglement van mede-eigendom:**

Het reglement van mede-eigendom bevat de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten en de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten evenals, in voorkomend geval, de bedingen en

sancties met betrekking tot de niet betaling van die lasten.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom moeten vastgelegd worden in een authentieke akte en worden overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet eveneens vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid.

4. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door de comparanten verwezen:

- a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder; en,
- b) bijzonder ter zake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

#### **1.2. Bindende kracht en tegenstelbaarheid van de statuten.**

Deze statuten omvatten rechten en verplichtingen voor de leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers en rechthebbenden.

De verkrijgers van de privatieve kavels zullen zowel voor henzelf als voor de cessionarissen, rechthebbenden of rechtverkrijgenden van alle latere eigendomstitels, ertoe gehouden zijn zich te richten naar onderhavige basisakte en naar het reglement van mede-eigendom die de statuten van de residentie vormen, alsmede naar het reglement van orde en naar de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-10 van het burgerlijk wetboek.

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

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom.

#### **1.3. Reglement van interne orde.**

Er dient tevens verplicht een **reglement van interne orde** opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering,

- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog ne benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

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

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

#### **1.4. Bestaande erfdiensbaarheden.**

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hiervoor werd vermeld onder deel I, Artikel 9.

### **2. BASISAKTE.**

#### **2.1. ALGEMENE INFORMATIE.**

De residentie die op voorschreven Lot 20 zal worden opgericht, wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen :

- a) in privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar;
- b) in gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in de residentie.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen

vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in duizend / duizendsten (1.000/1.000sten), die verbonden worden aan de privatieve delen volgens de hierna vermelde quotiteiten.

## **2.2. RECHTSPERSOONLIJKHEID EN BENAMING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.**

Overeenkomstig artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van de residentie op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht van ten minste één kavel.

Een vereniging van mede-eigenaars wordt opgericht, zoals nader bepaald in het reglement van mede-eigendom, onder de naam "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie Brigadier**", met zetel in onderhavig gebouw en waarvan de datum van de jaarvergadering zal bepaald worden door de syndicus in de periode van vijftien dagen, zijnde van .....

## **2.3. BESCHRIJVING.**

De residentie die op voorschreven Lot 20 zal worden opgericht, zal bestaan uit twaalf (12) wooneenheden.

## **2.4. AANGEHECHTE STUKKEN: STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING – PLANNEN – QUOTITEITENVERSLAG**

De comparanten hebben ons, notarissen, vervolgens de volgende documenten overhandigd, om te worden aangehecht aan deze akte en derhalve te worden neergelegd onder de rang van de minuten van ondergetekende notaris Eline Goovaerts:

### **1. Bijlage 1: Een kopie van de stedenbouwkundige vergunning**

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

De plannen (en lastenboeken) werden opgemaakt door de architectenbureaus, verenigd in een tijdelijke vereniging, (i) "BAR Architecten" BVBA, met maatschappelijke zetel te Van Praetlei 123, 2170 Antwerpen, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder ondernemingsnummer 0831.458.066, (ii) "Bovenbouw Architectuur" BVBA, met maatschappelijke zetel te Cadixstraat 39, 2000 Antwerpen, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder ondernemingsnummer 0839.561.328 en (iii) "Poot Architectuur", met maatschappelijke zetel te Vrijheidstraat 32 bus 15, 2000 Antwerpen, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder ondernemingsnummer

811.029.569.

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen op 9 februari 2018 voor "het bouwen van woningen en appartementen (Tinelsite Fase II)" (dossiernummer "2017/0690").

De tekst van de stedenbouwkundige vergunning, samen met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, zal aan onderhavige akte gehecht blijven, na "ne varietur" te zijn ondertekend door de comparanten en door de notarissen, en zal mee worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De administratieve beschikkingen inzake bouwtoelating of de interpretatie ervan zullen zonder verdere formaliteiten verplichtend zijn voor de mede-eigenaars, en alle bepalingen van huidige statuten welke ermee in strijd zouden zijn dienen aanzien te worden als niet bestaande en niet geschreven.

2. **Bijlage 2:** De **vergunde architecturale plannen**, voorwerp van de hiervoor vermelde stedenbouwkundige vergunning.

De comparanten hebben ons, notarissen, volgende vergunde plannen, allen gedateerd op ....., overhandigd, welke aan onderhavige akte gehecht zullen blijven, na "ne varietur" te zijn ondertekend door de comparant en door de notarissen:

- 1) het plan "Fundering";
- 2) het plan .....
- 3) het plan .....
- 4) het plan .....
- 5) het plan .....
- 6) het plan .....
- 7) het plan .....
- 8) het plan .....
- 9) het plan .....
- 10) het plan .....
- 11) het plan .....
- 12) het plan .....
- 13) het plan .....
- 14) het plan .....

3. **Bijlage 3:** De **bouwplannen**, tevens opgemaakt door voormelde architectenbureaus (verenigd in een tijdelijke vereniging, zoals gezegd), opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Centrum Mutaties & Waarderingen, Dienst Plan Antwerpen.

De comparanten hebben mij, notaris, volgende bouwplannen, overhandigd, welke aan onderhavige akte gehecht zullen blijven, na "ne varietur" te zijn ondertekend door de comparant en door de notaris, met name:

- 1) het plan "Plan -1 nieuwe toestand";
- 2) het plan "Plan nivo 0 nieuwe toestand";
- 3) het plan "Plan nivo 0 duplex nieuwe toestand";
- 4) het plan "Plan nivo 1 nieuwe toestand";
- 5) het plan "Plan nivo 2 nieuwe toestand";
- 6) het plan "Plan nivo 2 duplex nieuwe toestand";
- 7) het plan "Snedes AA' nieuwe toestand";
- 8) het plan "Snedes BB' nieuwe toestand";
- 9) het plan "Snedes CC' nieuwe toestand";
- 10) het plan "Gevel noord nieuwe toestand";
- 11) het plan "Gevel Kattenbleekstraat nieuwe toestand";
- 12) het plan "Gevel Gendarmenplein nieuwe toestand";
- 13) het plan "Gevel zuid nieuwe toestand";
- 14) het plan "Terreinsnede 3 nieuwe toestand".

Deze plannen werden aangeboden ter prekadastratie en zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, Centrum Mutaties & Waarderingen, Dienst Plan Antwerpen, onder referentienummer "12025-10360", en werden, naar verklaring van de comparanten, sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen zullen – na door partijen en de notarissen ne varietur te zijn getekend – aan deze akte worden gehecht, maar **niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden.**

**Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6. Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 1, 4° Hypotheekwet.**

4. **Bijlage 4:** Het **verslag** inzake de berekening en de vaststelling van de **quotiteiten**.

Comparanten overhandigen het met redenen omkleed **verslag**, opgemaakt door de vennootschap "Geomodus" CVBA, met maatschappelijke zetel te Van Vaerenberghstraat 61, 2600 Berchem, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen onder ondernemingsnummer 0809.477.470, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184), gedateerd op **14 december 2018**, inzake de bepaling van het aandeel van de private kavels in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

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

## **2.5. GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN – VOORBEHOUDEN RECHTEN**

1. **Wijzigingen aan het gebouw / het onroerend complex en/of aan de statuten van het gebouw / het onroerend complex.**

De grondeigenaar en de bouwheer behouden zich het recht voor, zonder daartoe tot enige schadevergoeding te kunnen gehouden

zijn, om alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen van en de bouwwerken met betrekking tot het gebouw / onroerend complex aan te brengen, en de oppervlakte en de indeling van de gemeenschappelijke delen alsook van de niet-verkochte privatieve kavels te wijzigen, zelfs indien het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de niet-verkochte privatieve kavels hierdoor een wijziging ondergaat en dit, zowel uit eigen initiatief als ingevolge een vraag of vordering van enige overheidsinstantie, en dit tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van dit gebouw en mits het bekomen van de desgevallend vereiste vergunningen. Aan reeds verkochte privatieve kavels kunnen geen wijzigingen of veranderingen worden aangebracht, behoudens mits akkoord van de eigenaar(s) van de desbetreffende, reeds verkochte kavel(s).

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

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

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

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

## 2. Overeenkomsten met nutsmaatschappijen, overheden, instellingen of intercommunales.

De comparanten behouden zich het recht voor om in eigen naam en voor eigen rekening alsook in naam en voor rekening van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, zoals onder meer de vestiging van een huurrecht, een opstalrecht of een erfpachtrecht of zelfs



een verkoopovereenkomst, af te sluiten met om het even welke nutsmaatschappij, overheidsinstelling (bijv. een instelling van openbaar nut) en/of intercommunale vereniging (m.b.t. de gebruikelijke nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektriciteit, telefonie, internet, enz.), zowel in het voordeel van het gebouw in zijn geheel als in het voordeel van omliggende gebouwen, en dit met betrekking tot zowel gemeenschappelijke delen van het gebouw als privatieve kavels.

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

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

3. Mandaat (met betrekking tot de uitoefening van de door comparanten voorbehouden rechten.

Door het enkele feit van de verkrijging van een kavel in het onroerend complex (meer bepaald door het ondertekenen van hun aankoopakte met betrekking tot enige kavel in het gebouw), geven de kopers (en hun rechthebbenden en/of rechtsopvolgers) een uitdrukkelijke en onherroepelijke volmacht aan:

- 1) Mevrouw MILDE Carla, licentiaat in het notariaat, identiteitskaart nummer 592-8021958-42;
- 2) Mevrouw VAN EDOM Ilse, licentiaat in de rechten, identiteitskaart nummer 592-8289084-30;
- 3) of een andere medewerker op het kantoor van ondergetekende minuuthoudende notaris, allen woonstkiezende te 2800 Mechelen, Frederik de Merodestraat 99;

ieder met de bevoegdheid om individueel te handelen en met de mogelijkheid tot indeplaatsstelling, om hen (de eigenaars van de reeds verkochte privatieve kavels) te vertegenwoordigen op de

algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars ter gelegenheid waarvan besluiten worden aangenomen omtrent (i) de nodige wijzigende en/of aanvullende statuutakten en/of (ii) de nodige akten houdende de vestiging van de nodige zakelijke rechten en/of (iii) de nodige overeenkomsten tot toekenning van de nodige persoonlijke rechten die in het kader van hogervermelde voorbehouden rechten van de comparant verleden / ondertekend dienen te worden, om in dat verband in naam en voor rekening van de kopers alle feitelijke en rechtshandelingen te stellen en, meer in het algemeen, om al het nodige te doen teneinde de door de comparanten beoogde of gewenste wijzigingen / aanpassingen aan de bijgevoegde plannen te realiseren.

Van deze volmacht kan slechts gebruik worden gemaakt indien het ontwerp van de desbetreffende wijzigende en/of aanvullende statuutakten voorafgaandelijk aan het verlijden daarvan per e-mail aan de eigenaars van de op dat ogenblik reeds verkochte privatieve kavels (of hun notaris) wordt bezorgd en mits de eigenaars van deze privatieve kavels (of hun notaris) bovendien schriftelijk bevestigen dat effectief van deze volmacht gebruik mag worden gemaakt voor het verlijden van de hen bezorgde ontwerpakte. Bij gebrek aan enig antwoord of enige reactie binnen een periode van één (1) maand na het versturen van de hiervoor bedoelde e-mail, worden de desbetreffende eigenaars van de privatieve kavels geacht met het gebruik van deze volmacht te hebben ingestemd.

## **2.6. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

### **A. Privatieve delen.**

#### **1) Begrip.**

De hierna beschreven gedeelten van de residentie zijn bestemd tot exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

#### **2) Beschrijving.**

Elke privatieve kavel omvat in privatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privégebruik van een privatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privatieve kavel bevinden, zoals onder meer:

1. De samenstellende elementen van de kavels en hun privatieve toebehoren aan de binnenzijde ervan, zoals: de vloerbekledingen met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van gemene gewelven en betonskelet; de binnenmuren en afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn; de inkomdeur, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen; de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering; het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk; de balkon- en terrasleuning en -vloerbedekking, behalve indien

deze vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is; de scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaatief toe aan de appartementen waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft; de keuken-, sanitaire- en elektrische installaties; de privaatieve brandbestrijdingsinstallatie; het privaatief deel van de bel- en videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener; de privaatieve installaties van de nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie; de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privaatieve delen; en in het algemeen alles wat zich binnen elke kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2. Aanhorigheden die zich buiten een privaatieve kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste van zijn van één bepaalde kavel, zoals: de delen van de bel- en videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren; de belinstallaties aan de ingangsdouren tot de appartementen; de dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privaatieve kavel; de eventueel in overeenstemming met het reglement op de mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden; de eventuele privaatieve installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie; de afzonderlijke brievenbussen.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

### **3) Privaatieve kavels.**

Het complex zal bestaan uit de hierna beschreven privaatieve delen:

#### **1. OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING**

1°) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.O.1"**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping (omvattende (i) een niveau '0', met name op maaiveldniveau aan de achterzijde en onder het niveau van het maaiveld aan de voorzijde, i.e. semi-ondergronds doch met raamopeningen boven het maaiveldniveau, en (ii) een niveau 'duplex', aan de voorzijde, i.e. een mezzanine-niveau), **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0001**, en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het niveau '0': (i) op het maaiveldniveau: een inkomhal, een leefruimte met open keuken en een trap van / naar het

- semi-ondergrondse niveau en van / naar het niveau 'duplex', en (ii) op het semi-ondergrondse niveau: een toilet, een berging en een polyvalente ruimte;
- op het niveau 'duplex': een overloop, een toilet, een badkamer en twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig/duizendsten (85/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;
- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het terras en de tuin aan de achterzijde van dit appartement.

2°) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.0.2"**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping (omvattende (i) een niveau '0', met name op maaiveldniveau aan de achterzijde en onder het niveau van het maaiveld aan de voorzijde, i.e. semi-ondergronds doch met raamopeningen boven het maaiveldniveau, en (ii) een niveau 'duplex', aan de voorzijde, i.e. een mezzanine-niveau), **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0002**, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
  - op het niveau '0': (i) op het maaiveldniveau: een inkomhal, een leefruimte met open keuken en een trap van / naar het semi-ondergrondse niveau en van / naar het niveau 'duplex', en (ii) op het semi-ondergrondse niveau: een toilet, een berging en een polyvalente ruimte;
  - op het niveau 'duplex': een overloop, een toilet, een badkamer en twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdentwee/duizendsten (102/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;
- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het terras en de tuin aan de achterzijde van dit appartement.

3°) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.0.3"**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping (omvattende (i) een niveau '0', met name op maaiveldniveau aan de achterzijde en onder het niveau van het maaiveld aan de voorzijde, i.e. semi-ondergronds doch met raamopeningen boven het maaiveldniveau, en (ii) een niveau 'duplex', aan de voorzijde, i.e. een mezzanine-niveau), **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0003**, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
  - op het niveau '0': (i) op het maaiveldniveau: een inkomhal, een leefruimte met open keuken en een trap van / naar het semi-ondergrondse niveau en van / naar het niveau 'duplex',

- en (ii) op het semi-ondergrondse niveau: een toilet, een berging en een polyvalente ruimte;
- op het niveau 'duplex': een overloop, een toilet, een badkamer en twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdenacht/duizendsten (108/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;
- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het terras en de tuin aan de achterzijde van dit appartement.

4<sup>o</sup>) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.0.4"**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping (omvattende (i) een niveau '0', met name op maaiveldniveau aan de achterzijde en onder het niveau van het maaiveld aan de voorzijde, i.e. semi-ondergronds doch met raamopeningen boven het maaiveldniveau, en (ii) een niveau 'duplex', aan de voorzijde, i.e. een mezzanine-niveau), **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0004**, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:
  - op het niveau '0': (i) op het maaiveldniveau: een inkomhal, een leefruimte met open keuken en een trap van / naar het semi-ondergrondse niveau en van / naar het niveau 'duplex', en (ii) op het semi-ondergrondse niveau: een toilet, een berging en een polyvalente ruimte;
  - op het niveau 'duplex': een overloop, een toilet, een badkamer en twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdneegenentwintig/duizendsten (129/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;
- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het terras en de tuin aan de achterzijde van dit appartement.

## **2. OP DE EERSTE VERDIEPING**

5<sup>o</sup>) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.1.1"**, gelegen op de eerste verdieping, **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0005**, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een inkomhal, een leefruimte met open keuken, een berging, een toilet, een badkamer en twee slaapkamers;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenvijftig/duizendsten (57/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;
- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het inpandig (grotendeels overdekt) terras (ter hoogte van de leefruimte) verbonden aan dit appartement.

6°) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.1.2"**, gelegen op de eerste verdieping, **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0006**, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een inkomhal, een toilet, een leefruimte met open keuken, een berging, een badkamer en twee slaapkamers.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënzestig/duizendsten (62/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;
- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het in pandig (grotendeels overdekt) terras (ter hoogte van de leefruimte) verbonden aan dit appartement.

7°) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.1.3"**, gelegen op de eerste verdieping, **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0007**, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een inkomhal, een leefruimte met open keuken, een berging, een toilet, een badkamer en twee slaapkamers.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenzestig/duizendsten (65/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;
- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het in pandig (grotendeels overdekt) terras (ter hoogte van de leefruimte) verbonden aan dit appartement.

8°) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.1.4"**, gelegen op de eerste verdieping, **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0008**, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een inkomhal, een toilet, een leefruimte met open keuken, een berging, een badkamer en drie slaapkamers.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfentachtig/duizendsten (85/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;
- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het in pandig (grotendeels overdekt) terras (ter hoogte van de leefruimte) verbonden aan dit appartement.

### **3. OP DE TWEEDE (EN DERDE) VERDIEPING**

9°) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.2.1"**, gelegen op de tweede verdieping, **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0009**, en omvattende:

- a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een inkomhal, een toilet, een leefruimte met open keuken, een nachthal, een berging, een badkamer en één slaapkamer;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenvijftig/duizendsten (58/1.000sten) in de gemene delen,

waaronder de grond;

- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het terras (ter hoogte van de leefruimte) verbonden aan dit appartement.

10°) **HET DUPLEX-APPARTEMENT GENUMMERD "E.2.2"**, gespreid over de tweede en de derde verdieping, **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0010**, en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: een inkomhal met trap naar de derde verdieping, een toilet, een leefruimte met open keuken, een berging, een badkamer en twee slaapkamers;
- op de derde verdieping: een berging;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig/duizendsten (85/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;

- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het terras (ter hoogte van de leefruimte) verbonden aan dit appartement.

11°) **HET DUPLEX-APPARTEMENT GENUMMERD "E.2.3"**, gespreid over de tweede en de derde verdieping, **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0011**, en omvattende:

d) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: een inkomhal met trap naar de derde verdieping, een toilet, een leefruimte met open keuken, een berging, een badkamer en twee slaapkamers;
- op de derde verdieping: een berging;

e) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tachtig/duizendsten (80/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;

- f) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het terras (ter hoogte van de leefruimte) verbonden aan dit appartement.

12°) **HET APPARTEMENT GENUMMERD "E.2.4"**, gelegen op de tweede verdieping, **met voorbehouden perceelsidentificatienummer B894NP0012**, en omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: een inkomhal, een toilet, een leefruimte met open keuken, een berging, een badkamer en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentachtig/duizendsten (84/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond;

- c) een privaatief en exclusief gebruiks- en genotsrecht met betrekking tot: het terras (ter hoogte van de leefruimte) verbonden aan dit appartement.

#### **SAMENVATTENDE TABEL**

**GELIJKVLOERSE VERDIEPING**

Privatieve kavel	Duizendsten	Partitienummer
Appartement E.0.1	85/1.000sten	B894NP0001
Appartement E.0.2	102/1.000sten	B894NP0002
Appartement E.0.3	108/1.000sten	B894NP0003
Appartement E.0.4	129/1.000sten	B894NP0004

**EERSTE VERDIEPING**

Appartement E.1.1	57/1.000sten	B894NP0005
Appartement E.1.2	62/1.000sten	B894NP0006
Appartement E.1.3	65/1.000sten	B894NP0007
Appartement E.1.4	85/1.000sten	B894NP0008

**TWEDE (EN DERDE) VERDIEPING**

Appartement E.2.1	58/1.000sten	B894NP0009
Appartement E.2.2	85/1.000sten	B894NP0010
Appartement E.2.3	80/1.000sten	B894NP0011
Appartement E.2.4	84/1.000sten	B894NP0012

<b>TOTAAL:</b>	<b>1.000/1.000sten</b>
----------------	------------------------

**B. DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.****1) Begrip.**

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van de residentie of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid toe aan alle privatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privatieve kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. 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.

**2) Beschrijving.**

De gemeenschappelijke delen van de residentie omvatten alles wat niet behoort tot een privatieve kavel, noch tot het uitsluitend privégebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer:

- de volledige bebouwde en niet bebouwde grond en ondergrond;
- de funderingen;
- de betonnen geraamten en de gewelven;
- de ruwbouw;
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering;



- de steunmuren;
- de buitenmuren;
- de niet-dragende scheidingsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen;
- alle daken van de residentie, met alle aanhorigheden (zoals: dakbedekking, afvoerbuizen, schouwen, eventuele koepels, kroonlijsten, dakgoten);
- de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de leuningen en de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is);
- het (de) gemeenschappelijk inkompad(en), de gemeenschappelijke inkom(men) en de gemeenschappelijke inkomhal(len) die toegang verschaffen tot de traphal(len), met alle aanhorigheden (zoals: deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichting- en verluchtingelementen);
- de trap- en lifthal(len), de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden (zoals: deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichting- en verluchtingelementen); de volledige liftinstallatie(s), (telkens) met alle aanhorigheden (zoals liftput, liftkoker, lift, liftdeuren, liftmachinekamer met motor, kabels, en verluchtingsbuis);
- de tellerkasten (meterruimtes), met in het bijzonder deze gelegen op de gelijkvloerse verdieping, met alle aanhorigheden;
- de algemene water-, elektriciteit- en gasmeters;
- de gemeenschappelijke fietsenstallingen (welke meer bepaald gelegen zijn ter hoogte van de toegangspaden achter het gebouw;
- de ruimte(s) voor de brievenbussen en de kast(en) waarin de brievenbussen zich bevinden; de gemeenschappelijke delen van de bel- en videofooninstallatie(s) met de daaraan verbonden deuropener(s);
- alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen;
- de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaat deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen;

- de diverse afvoerputten, septische putten, toezichtspuiten, regenwaterputten, infiltratiesystemen en dergelijke meer, de rioleringen (met toezichtputjes en afloopbuizen), alsook alle technische aanhorigheden, faciliteiten, voorzieningen, uitrustingen en toestellen die met het voorgaande verband houden (waar deze ook gelegen zijn).
- alle schachten, verluchtingskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privaatieve kavel, zelfs indien deze zich in een privaatieve kavel bevinden;
- de (water- en andere) pompen die deel uitmaken van gemeenschappelijke voorzieningen / systemen (of deze aansturen / bedienen);
- de gemeenschappelijke poort(en), de gemeenschappelijke in- en uitgangen met alle aanhorigheden (zoals: bodemverharding, afwatering- en eventuele verlichtingselementen);
- de gemeenschappelijke groenzone(s) rondom het gebouw (i.e. buiten de perimeter van de tuinen aan de achterzijde van het gebouw), met alle aanhorigheden (zoals: bodembedekking, beplanting(en), eventuele afwaterings- en verlichtingselementen, enz.);
- het pad lopend achter de tuinen verbonden aan de appartementen op de gelijkvloerse verdieping (evenwijdig met de achtergevel van het gebouw), met alle aanhorigheden (zoals de verharding ervan en de eventuele bijhorende verlichtingselementen);
- alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten (zoals: deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen);
- en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die alzo bestemd of dienstig zijn voor alle of voor enkele privaatieve kavels van de residentie.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

### **3) Uitsluitend / exclusief en privaatief genot en gebruik.**

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken / onderdelen van het gebouw tot het uitsluitend / het exclusief en privaatief genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken / onderdelen van het gebouw.

In concreto gaat het om:

- de tuinen van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping;
- de terrassen verbonden aan de respectieve appartementen in

het gebouw;  
zoals hierboven beschreven en zoals afgebeeld op de hieraan gehechte plannen.

Alle kosten van onderhoud en herstelling van deze tuinen / terrassen zijn ten laste van de eigenaar van de kavel die er het uitsluitend / exclusief en privaatief genot en gebruik van heeft, met uitzondering van de ruwbouw van de terrassen, welke gemeenschappelijke delen uitmaken en waarvan de eventuele kosten voor herstelling gemeenschappelijke lasten vormen.

Ook alle kosten met betrekking tot de afsluiting / omheining (inclusief toegangspoortje) van de tuinen, zijn ten laste van de respectieve eigenaars van de kavels waaraan de desbetreffende tuinen verbonden zijn.

Voormelde exclusieve en privaatieve gebruiks- en genotsrechten hebben het karakter van een eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheid, welke (niettegenstaande enige (eventuele) andersluidende bepaling in deze statuten, het reglement van interne orde) dan wel de wet slechts gewijzigd kan worden mits unanimitieit van stemmen van alle mede-eigenaars.

#### **2.7. VERSLAG BEREKENING AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

Overeenkomstig artikel 577 - 4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk van de privaatieve kavels in het gebouw verbonden is, beschreven te worden in die zin dat een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar opgemaakt dient te worden met betrekking tot de berekening en de vaststelling van het aandeel van de respectieve privaatieve kavels in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Voormeld verslag, opgemaakt door de vennootschap "Geomodus" CVBA, voormeld, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184), voornoemd, op 14 december 2018, zal aan deze akte gehecht blijven. Zoals uit dit verslag blijkt, werd het aandeel van de respectieve privaatieve kavels in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bepaald op basis van de wettelijk voorziene criteria, met name in functie van de vloeroppervlakte en de ligging in het gebouw.

#### **2.8. VOLMAGT TOT VERKOPEN VAN DE CONSTRUCTIES.**

Teneinde over te gaan tot de verkoop van de constructies van de verschillende privaatieven, hoger beschreven, stelt de bouwheer, hierna samen genoemd "lastgever", hierbij onherroepelijk aan als bijzondere lasthebbers, ieder met macht afzonderlijk op te treden, hierna genoemd "lasthebber", te weten:

- 1) Mevrouw MILDE Carla, licentiaat in het notariaat, identiteitskaart nummer 592-8021958-42,

- 2) Mevrouw VAN EDOM Ilse, licentiaat in de rechten, identiteitskaart nummer 592-8289084-30;
- 3) of een andere medewerker op het kantoor van ondergetekende minuuthoudende notaris, allen woonstkiezende te 2800 Mechelen, Frederik de Merodestraat 99;
- 4) de vennootschap WEPIX BVBA, met maatschappelijke zetel te 1970 Wezembeek Oppem, Valleistraat 5, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de heer Philippe De Waegeneer, wonende te 1970 Wezembeek Oppem, Valleistraat 5,
- 5) Mevrouw GOOVAERTS Kristin, wonende te 3150 Haacht, Grote Appelstraat 41,
- 6) Mevrouw VERWIMP Evy, wonende te 2800 Mechelen, Vaardijk 17,
- 7) Mevrouw CLAEYS Stéphanie, wonende te Smesstraat 162, 9140 Temse,
- 8) Mevrouw CHIANETTA Caterina, wonende te 1227 Luxembourg – Grand Duché du Luxembourg, Rue Bellevue 5
- 9) De heer TYBAERT Loïc, wonende te 2140 Borgerhout, Tuinbouwstraat 7
- 10) Mevrouw SOMERS Liese, wonende te 2018 Antwerpen, Pyckestraat 56;
- 11) Mevrouw PEETERS Siobhan, wonende te 2800 Mechelen, Maurits Sabbestraat 14
- 12) De Heer CAPPAERT Ian, wonende te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 250
- 13) De heer COOMANS de BRACHÈNE Bernard, wonende te 1150 Woluwé-St-Pierre, avenue de l'Atlantique 88

Wie hij gelast om voor hem en in zijn naam te verkopen, het geheel of een deel van de constructies van voorschreven privatieven, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

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

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

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

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

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

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

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

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

## **2.9. DIVERSEN:**

### **2.9.1. 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, toebehorend aan derden, 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 promotor 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 aansprakelijkheid 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 is verschuldigd.

### **2.9.2. Kosten statuutakte.**

Bij de eerste verkoop van iedere privaatieve kavel zal een forfaitair bedrag ten laste van de koper worden gelegd als bijdrage in de kosten van de opmaak van deze statuutakte.

### **2.9.3. Erfdienstbaarheden – Publiciteit.**

#### 1) Bestemming van de huisvader.

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

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het complex of vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader, voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, en in de overeenkomsten tussen de promotor-bouwheer en de kopers van privaatieve 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;
- de wegenis;
- alle doorgangen en gangen tussen private kavels;
- de luchtkokers en leidingen voor water, gas, elektriciteit en teledistributie;
- en in het algemeen voor alle erf dienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van de constructies en het normaal gebruik dat ervan wordt gemaakt.

#### 2) Vestiging / ontstaan nieuwe erf dienstbaarheden

Krachtens deze akte worden geen (nieuwe) erf dienstbaarheden gevestigd, behoudens deze die, zoals vermeld onder punt 1) hiervoor, voortvloeien uit het regime van appartementsmede-eigendom (mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid).

#### 3) Publiciteit door de bouwheer.

Zolang de bouwheer eigenaar is van één of meer privaatieve kavels in het gebouw, is het hem toegelaten publiciteit te voeren op, aan en in de gemeenschappelijke delen, zonder enige vorm van beperking inzake afmetingen, specificaties of (de voor de publicitaire doeleinden gebruikte) oppervlakte.

### **2.9.4. Bijdrage in de gemeenschappelijke kosten door de grondeigenaar en/of de bouwheer.**

De grondeigenaar en/of de bouwheer komen niet tussen in de gemeenschappelijke kosten op voorwaarde dat de hen

toebehorende (nog niet aan derden verkochte) privatieve kavels niet verhuurd of in gebruik gegeven zijn, met uitzondering van het aandeel van de desbetreffende (niet-verkochte) kavels in de premie voor de (collectieve) verzekering van het gebouw tegen brand en andere grote risico's.

### **3. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**

#### **HOOFDSTUK 1: VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

##### **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.

De vereniging krijgt een ondernemingsnummer, dat op alle documenten uitgaande van de vereniging wordt vermeld.

Zij is bevoegd om in rechte te treden, als eiser of verweerder.

b) Zij draagt de benaming: "**Vereniging van mede-eigenaars Residentie Brigadier**", 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, tevens nader bepaald in de basisakte.

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 delen.

#### **HOOFDSTUK 2: RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS**

##### **ARTIKEL 2: Gemeenschappelijke delen**

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

b) Het **aandeel** in deze 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 deze 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 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 3: 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 zoals nader bepaald in het huishoudelijk reglement. 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.

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 bij o.m. het



uitvoeren van werken aan hun privaatieve kavel. In voorkomend geval, dienen zij in overleg met de syndicus te geschieden.

e) De appartementen zijn bestemd **als woning**. De kavels op de gelijkvloerse verdieping mogen evenwel tevens worden gebruikt **voor de uitoefening van een vrij beroep** (mèt uitsluiting van enige handelsactiviteit) op voorwaarde dat dit 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.

f) Privaatieve kavels mogen worden **samengevoegd of gesplitst** mits toelating van de algemene vergadering. Dit geeft aanleiding tot een herberekening van de aandelen zonder nadeel voor de overige mede-eigenaars.

g) De mede-eigenaar, van wie de **vorderingen** tegen de vereniging gegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die verdeeld worden over de andere mede-eigenaars. Hij is tevens hiervan vrijgesteld, wanneer hij andersom door de vereniging is gedagvaard en vrij uit is gegaan.

h) **Adresveranderingen** van de mede-eigenaar dienen onverwijld aan de syndicus te worden gemeld, alsook wijziging in het zakelijk statuut van het privaatief deel (verkoop-schenking-vruchtgebruik).

#### **ARTIKEL 4: Eigendomsoverdracht**

a) In geval van **eigendomsoverdracht** van een kavel, **moet de mede-eigenaar** de syndicus van het gebouw verzoeken hem de inlichtingen te bezorgen van artikel 577-11, §1 BW met name:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;  
2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

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

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

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

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

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 vaste datum van de overdracht, in principe vanaf de notariële akte. De notaris is ertoe gehouden aan de syndicus mee te delen op

welke dag de akte verleden wordt, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel, de identiteit van de huidige en nieuwe eigenaar, en in voorkomend geval hun nieuw adres. De kosten van de mededeling van deze informatie worden gedragen door de overdragende eigenaar.

c) In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittreedende 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 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, het leggen van een nieuwe dakbedekking, ...

#### **ARTIKEL 5: Verlening van zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewonen**

a) In het geval van het verlenen van een zakelijk recht (vb. vruchtgebruik) of persoonlijk recht (vb. 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 eigenaars moeten de verplichting opleggen aan de huurders hun huurrisico en verantwoordelijkheid tegenover mede-eigenaars van het gebouw te **verzekeren**.

#### **HOOFDSTUK 3: VERDELING VAN DE LASTEN**

##### **ARTIKEL 6: Opsomming van de gemeenschappelijke lasten**

a) De gemeenschappelijke lasten zijn in het algemeen alle kosten, die de algemene (en eventuele bijzondere) gemeenschappelijke delen betreffen.

b) Hiertoe behoren o.m. alle **onderhouds- en bewaringskosten**, alsook alle **herstellingskosten** aan deze gemeenschappelijke delen, de **administratiekosten** ervan en van de vereniging van de mede-

eigenaars.

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

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

e) De **aansprakelijkheid**, voor schade veroorzaakt door het gebouw en de verzekering daaromtrent, is eveneens een gemeenschappelijke last.

f) Ook de kosten bij **heropbouw** behoren daartoe.

g) Elke kost verbonden aan een **oriënterend bodemonderzoek**, vereist bij de overdracht van een privatieve kavel is lastens de gemeenschap, tenzij de vervuiling exclusief zou te wijzen zijn aan de overdragende eigenaar. Het is principieel verboden zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen aan te wenden voor risico-activiteiten of risico-inrichtingen. Indien het toch door de vereniging wordt toegestaan, dient voorafgaand een oriënterend bodemonderzoek te worden opgesteld, en vervolgens één om de twee jaar op kosten van de betrokken mede-eigenaar.

h) De mede-eigenaars vertrouwen aan de syndicus alle taken en verplichtingen toe op het vlak van het **postinterventiedossier** voor wat de gemeenschappelijke delen betreft.

#### **ARTIKEL 7: Verdeling van de lasten**

a) Algemene verdeelsleutel,

De gemeenschappelijke lasten worden omgeslagen tussen de mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij in onderhavige statuten in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

b) Bijzondere verdeelsleutels.

Niettegenstaande het voorgaande, worden de kosten die betrekking hebben op of verband houden met (i) de liften (en/of hun toebehoren) alsook (ii) de traphallen in het gebouw uitsluitend omgeslagen en gedragen door de mede-eigenaars die eigenaar zijn van een privatieve kavel op één van de verdiepingen van het gebouw (en dit volgens het aantal quotiteiten verbonden aan hun respectieve kavels in verhouding tot het totaal aantal quotiteiten verbonden aan alle kavels op de verdiepingen van het gebouw samen), zodat de mede-eigenaars die eigenaar zijn van een privatieve kavel op de gelijkvloerse verdieping niet in deze kosten dienen bij te dragen.

De lasten betreffende de delen van het gebouw, voorwerp van een uitsluitend / exclusief en privaat genots- en gebruiksrecht, zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend / exclusief en privaat genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

c) 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 jaarlijkse algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.

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.

d) 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 8: 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 éénmaal 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, en dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf (5%) ten honderd boven de wettelijke intrest feweegbrengen 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.

d) Ingeval van **overdracht** van een privaatieve kavel, is de notaris gehouden bij ondertekening van de notariële akte, de verschillende achterstallen in te houden van de prijs voor de gewone en buitengewone lasten van het gebouw.

#### **ARTIKEL 9: 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. In voorkomend geval per gebouw, ingeval van groep van gebouwen.

#### **ARTIKEL 10: Verzekering**

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

Bij een groep van gebouwen of bij een gebouw met fysiek onderscheiden onderdelen, zal een aparte verzekering voor de bijzondere gemeenschappelijke delen worden bedongen, waarvan de premie alleen door die mede-eigenaars betaald worden, die ook alleen alle rechten en verplichtingen in verband met deze polis krijgen of dragen.

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 bouw-

heer/promotor 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 11: 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.

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 kontant worden betaald en het overschot bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die terzelfdertijd als het gedeelte kapitaal betaalbaar zijn.

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.

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.

#### **HOOFDSTUK 4: ONTBINDING EN VEREFFENING**

##### **ARTIKEL 12: Ontbinding**

a) De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik 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 13: 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 186 e.v. van het W.Venn. 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 hypotheekkantoor.

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.

## **HOOFDSTUK 5: DIVERSEN**

### **Artikel 14: Vertaling statuten / documenten**

Een mede-eigenaar kan op zijn kosten om een vertaling vragen van de statuten of enige ander documenten met betrekking tot de mede-eigendom.

### **4. OVERGANGSBEPALINGEN.**

#### **4.1. Eerste boekjaar.**

Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december van het jaar volgend op datgene waarin voormelde rechtspersoonlijkheid is ontstaan.

#### **4.2. Eerste algemene vergadering.**

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden uiterlijk tussen .....

### **5. SLOTBEPALINGEN.**

#### **5.1. Ontslag van ambtshalve inschrijving.**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.

#### **5.2. Keuze van woonplaats.**

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de private kavel in de voorschreven residentie waarvan hij eigenaar is.

Tot uitvoering dezer kiezen de comparanten woonst in hun voormelde maatschappelijke zetel.

#### **5.3. Bevestiging van identiteit – Hypothecaire waarmeding.**

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

De notarissen verklaren de benaming, de juridische vorm, de datum van de oprichtingsakte, de maatschappelijke of statutaire zetel, alsook het ondernemings- en/of BTW-nummer te zijn nagegaan van de comparanten – rechtspersonen.

#### **5.4. Recht op geschriften.**

Ondergetekende minuuthoudende notaris, Meester Eline Goovaerts, verklaart dat zij een bedrag van vijftig (50,00) euro heeft geheven ter inning van het recht op geschriften.



### **5.5. Tegenstrijdigheid van belangen – onevenwichtige bedingen:**

De comparanten erkennen dat de notarissen hen gewezen hebben op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, alinea's twee en drie van de organieke wet notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

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

#### **WAARVAN AKTE.**

Verleden te Mechelen, op het Stadhuis.

Datum als hiervoor vermeld.

Na toelichting en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte, hetgeen de comparanten bevestigen, hebben alle comparanten deze akte, waarvan zij verklaren het ontwerp ten minste vijf (5) dagen vóór heden te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen, samen met ons, notarissen, getekend.

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**  
**van de Residentie "BRIGADIER",**  
**met zetel te 2800 Mechelen, in het gebouw.**

**HISTORIEK**

Dit reglement van interne orde:

- werd opgemaakt door de grondeigenaar en de bouwheer van de Residentie 'Brigadier' te Kattenbleekstraat, 2800 Mechelen, en dit naar aanleiding van de opmaak van de statuten van voormeld onroerend complex, zoals vastgesteld bij akte verleden door Meester **Eline GOOVAERTS**, notaris te Mechelen, en Meester **Adrienne SPAEPEN**, notaris te Mechelen.

Dit reglement van interne orde werd tot op heden nog niet aangepast ingevolge enige beslissing van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van voormelde residentie noch door de syndicus van dit gebouw (overeenkomstig artikel 577-10 § 2 van het Burgerlijk Wetboek) om het in overeenstemming te brengen met enige gewijzigde wettelijke bepalingen.

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

**Afdeling 1 - De algemene vergadering**

**Artikel 1 - Omschrijving.**

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

**Artikel 2 - Bevoegdheid.**

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

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

A. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,

B. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

C. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

D. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

E. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de

voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 3 - Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

Jaarlijks zal een algemene vergadering gehouden, de jaarvergadering genoemd, die zal worden gehouden in de periode van vijftien dagen nader bepaald in de basisakte. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

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

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Artikel 4 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

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

#### Artikel 5 - Kennisgeving algemene vergaderingen.

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan, dat ze vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen minstens drie werkdagen voor de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

De kennisgeving geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De kennisgeving is geldig wanneer die werd verstuurd naar de persoon genoemd, en het adres meegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus. Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de Syndicus van de volledige naam en het volledig adres van de bewoner van het appartement, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen zoals voormeld.

De kennisgeving wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

#### Artikel 6 - Samenstelling algemene vergadering.

##### A. Beginsel

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

##### B. Verdeeld eigendomsrecht

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

#### Artikel 7 - Quorum.

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

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

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

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

#### Artikel 8 - Aanwezigheidslijst.

Bij de aanvang van de vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op welke hij door de aanwezige mede-eigenaars of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdend met de hierna vermelde stemkrachtbeperking, of over welke punten hij niet aan de stemming kan deelnemen.

#### Artikel 9 - Bureau van de vergadering.

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

Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

#### Artikel 10 - Stemrecht op de algemene vergadering.

##### A. Beginsel

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

##### B. Lastgeving

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn, en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

#### C. Bijstand

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één raadsman, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

#### D. Tegenstrijdige belangen

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

#### E. Stemkrachtbeperking

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

### Artikel 11 - Meerderheidsvereisten.

#### A. Principe: volstreekte meerderheid

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

#### B. Twee/derde meerderheid

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derden der stemmen:

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, §1/1 BW;

2. de opmaak of de wijziging van een reglement van interne orde;

3. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, en met uitzondering van de werken waarover de syndicus kan beslissen;

4. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, bedoelde daden;

5. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde particuliere delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;

6. de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal.

#### C. Vier/vijfde meerderheid

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

1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.

2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan.

3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.

4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

5. over alle daden van beschikking met betrekking tot gemeenschappelijke onroerende goederen (gemeenschappelijke delen in het gebouw). In afwijking van de wet, wordt evenwel uitdrukkelijk bepaald dat eventuele genots-/gebruiksrechten met betrekking tot enig(e) gemeenschappelijk(e) de(e)l(en) die (op basis van de statuten van het gebouw) aan enige particuliere kavel werden verbonden / toegekend (en dewelke aldus door de eigenaar van de desbetreffende particuliere kavel uitgeoefend kunnen worden) niet gewijzigd kunnen worden dan met unanimiteit van stemmen van alle mede-eigenaars.

6. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

7. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

#### D. Eenparigheid

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

1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is;

2. over elke beslissing betreffende de afbraak of de volledige heropbouw van het onroerend goed ingeval er geen redenen zijn van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen niet buitensporig zou zijn;

3. over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

#### E. Berekening

Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.

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

#### Artikel 12 - Notulen van de algemene vergaderingen.

##### A. Opmaak

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

Een anonieme stemming kan enkel gevraagd worden door een mede-eigenaar indien er een stemming dient te gebeuren die betrekking heeft op (de benoeming, het ontslag, het in dienst nemen, het beroep doen op) personen. De mede-eigenaar die een anonieme stemming wenst, dient de syndicus daarvan op de hoogte te brengen, ten laatste daags voor de vergadering.

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

##### B. Kennisgeving

###### B.1. Aan mede-eigenaars

Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de dertig dagen na de vergadering.

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

###### B.2. Aan derden

B.2.1. Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner het bestaan melden van het reglement van interne



orde en van het register met alle beslissingen van de algemene vergadering en waar hij dit register kan inzien.

De verlener van het recht is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van deze kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

B.2.2. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door een aangetekende zending binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van de eigenaar (of degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12. BW).

#### C. Raadpleging

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

#### D. Tegenwerpelijkeit

De beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijkeit aan ieder mede-eigenaar, en aan iedere begunstigde van een zakelijk of persoonlijk recht als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving;
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de algemene vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen door al diegenen aan wie ze tegenwerpelijkeit zijn.

#### Artikel 13 - Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

#### Afdeling 2 - De syndicus

##### Artikel 14 - Algemene opdracht.

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

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus.

#### Artikel 15 - Benoeming - ontslag.

##### A. Benoeming

De bouwheer zal een eerste syndicus aanstellen.

Het mandaat van deze syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

##### B. Ontslag - schorsing

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

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

##### C. Voorlopige syndicus

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

#### Artikel 16 - Bekendmaking.

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

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

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van interne orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

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

#### Artikel 17 - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

1° de taken hem door de wet en de statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

4° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

5° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

6° namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven;

7° de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.

8° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

9° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

10° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en

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

#### Artikel 18 - Bevoegdheid.

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in de wet en de statuten omschreven.

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

#### Artikel 19 - Aansprakelijkheid.

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

Indien een rechtspersoon tot syndicus wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

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

#### Artikel 20 - Strijdig belang.

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

Hij zal echter de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad. Hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal.

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

#### Artikel 21 - Vergoeding.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding voor zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

### **Afdeling 3 – Raad van mede-eigendom**

#### Artikel 22 - Raad van mede-eigendom.

De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van mede-eigendom in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

De samenstelling van de raad van mede-eigendom, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van mede-eigendom wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij de statuten verleende bevoegdheden.

### **Afdeling 4 – Commissaris van de rekeningen**

#### Artikel 23 - Algemene opdracht.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

#### Artikel 24 - Benoeming - ontslag.

De eerste algemene vergadering benoemt de commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van stemmen.

De syndicus kan niet tot commissaris benoemd worden.

Het mandaat van de commissaris is voor één jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

#### Artikel 25 - Opdrachten van de commissaris.

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. Hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen en daar het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem als dan niet kwijting te verlenen

over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstreekte meerderheid van stemmen.

De commissaris is bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

Artikel 26 - Aansprakelijkheid.

De commissaris kan aansprakelijk gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door de fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.

De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

Artikel 27 - Vergoeding.

Het mandaat van commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste vergoeding vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

**ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE HET GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN VAN DE PRIVATIEVE KAVELS**

**Artikel 1: Vrije toegang**

Elke mede-eigenaar, bewoner of gebruiker dient toegang te verlenen aan de syndicus bij noodzakelijke of dringende herstellingswerken.

**Artikel 2: Uitzicht**

De mede-eigenaars, bewoners en gebruikers zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden of reclamepanelen mogen plaatsen; het drogen van linnen is verboden op de terrassen of in de tuinen.

Bloem- en plantenbakken zijn slechts toegelaten aan de binnenzijde van het balkon of terras, en mogen de esthetiek en globale harmonie van de residentie niet schaden.

Verlichtingselementen mogen slechts worden geplaatst, op de plaats en volgens eenzelfde type, aangegeven door de syndicus. Idem voor eventuele toestellen voor airconditioning.

De terrassen en de tuinen dienen goed onderhouden en, indien nodig, hersteld te worden. Herstellingskosten in verband met de waterdichtheid van de terrassen maken gemeenschappelijke lasten uit.

**Artikel 3: Toegangen – inkomhallen – overlopen**

De gemeenschappelijke delen, namelijk de toegangen, de inkomhallen, de liften, de trappen en de overlopen dienen steeds vrijgehouden te worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen.

Er mag in de gemeenschappelijke delen van het gebouw geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

#### **Artikel 4: Dieren**

Het is de mede-eigenaars en bewoners / gebruikers van het gebouw niet toegestaan om andere dieren dan huisdieren in dit gebouw te houden.

#### **Artikel 5: Rust**

De mede-eigenaars en de bewoners / gebruikers van het gebouw moeten erover waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door henzelf, de leden van hun gezin, hun huurders dan wel hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners / gebruikers zijn gehouden ervoor te zorgen dat het gebruik van dergelijke toestellen of apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische toestellen of apparaten worden gebruikt die hinder of stoornis teweeg brengen, zullen deze voorzien dienen te worden van attributen of middelen die dergelijke hinder of stoornis doen verdwijnen.

#### **Artikel 6: Trappen en liften**

Het verplaatsen van groot meubilair of van zware voorwerpen / materialen via de trappen of de liften is niet toegelaten. Verhuizen via de trappen of de liften is dus verboden.

#### **Artikel 7: Handel – Vrij beroep**

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven.

De privatieve kavels zijn bestemd voor residentiële doeleinden. De privatieve kavels gelegen op de gelijkvloerse verdieping mogen tevens tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt. Indien dit aanleiding geeft tot een verhoging van de gemeenschappelijke lasten, kan de algemene vergadering beslissen om de bijdrage van de betrokken mede-eigenaar verhogen.

Het uitoefenen van een vrij beroep in (een kavel op de gelijkvloerse verdieping van) het gebouw mag nooit het rustig genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in het gebouw talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van (bepaalde van) de gemeenschappelijke delen, kan de bijdrage van de desbetreffende kavel(s) in de gemeenschappelijke lasten worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, en dit met een gewone meerderheid van stemmen.

#### **Artikel 8: Reclame – Naamplaatjes**

a) Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op de gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters, balkons, deuren en/of buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall, doorgangen en/of overlopen.

b) Het is evenwel toegelaten om op de toegangsdeur van de privatieve kavels een plaatje aan te brengen met de naam van de bewoner(s) / gebruiker(s).

c) Elke mede-eigenaar zal ter hoogte van de ingang over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de nummer van de verdieping waar zich de privatieve kavel van de desbetreffende titularis bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

d) Bij verkoop of verhuring van een kavel, mag een aankondiging / aanplakbrief daartoe achter het raam van de desbetreffende kavel en, mits toelating van de syndicus, aan de ingang van het gebouw worden aangebracht.

#### **Artikel 9: Opslag van stoffen**

Er mogen in het gebouw geen gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen, producten of stoffen worden opgeslagen.

#### **Artikel 10: Televisieantenne(s)**

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de uitgebrachte stemmen.

#### **Artikel 11: Vuilnis**

De mede-eigenaars dienen hun vuilniszakken buiten te plaatsen op de wijze en op de tijdstippen bepaald in de desbetreffende gemeentelijk verordeningen dan wel in de voorschriften uitgevaardigd of opgelegd door de bevoegde vuilnisophaaldiensten.

#### **Artikel 12: Verhuizingen**

Grote meubelen en zware / omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd (en met een verhuislift worden binnen- of buitengebracht) langs de bereikbare gevels, en dit alles op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en de herstelling ervan is ten laste van de verhuizer.

Opgemaakt te Mechelen, op \* 2019.



Overzichtstabel : project Tinel : fase 2 – Mechelen – Quotiteiten/grondaandeel

Residentie : Brigadier

		netto-opp	quotiteiten	grondwaarde
E 0.1	app	110,32	85	31 966,57
E 0.2	app	132,75	102	38 356,82
E 0.3	app	139,25	108	37 766,59
E 0.4	app	168,47	129	46 627,60
E 1.1	app	73,99	57	20 951,63
E 1.2	app	79,32	62	22 621,43
E 1.3	app	82,64	65	22 144,85
E 1.4	app	107,67	85	29 718,10
E 2.1	app	75,04	58	20 951,63
E 2.2	app	108,68	85	23 583,36
E 2.3	app	102,61	80	23 649,79
E 2.4	app	107,13	84	29 608,23
			1000	347 946,60

**ONDERHANDSE VERKOOPSOVEREENKOMST**  
(Woningbouwwet – voltooiingswaarborg 100%)

**GEBOUW: BRIGADIER**

**APPARTEMENT:                      AUTOSTAANPLAATS:**

Tussen de ondergetekenden:

Stad Mechelen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gemeenteraad, zitting houdende in het Stadhuis te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, en voor wie optreden mevrouw Blavier Fabienne, voorzitter gemeenteraad, en de heer Erik Laga, algemeen directeur,

Hierna genoemd "de grondeigenaar"

Tijdelijke handelsvennootschap "THV Edgar Tinel Bouw", met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, bestaande uit en voor wie hier optreedt en bedingt:

a) de naamloze vennootschap "Willemen Construct" met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, ingeschreven in het rechtspersonen register onder het nummer 0859.869.762, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. Johan Willemen, Gedelegeerd- Bestuurder.

b) de naamloze vennootschap "Democo" met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 4b, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0440.712.867 hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door, NV Democo Group, Gedelegeerd-Bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Philip Demot en BVBA Fbconstruct, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Frederik Bijmens.

Hierna genoemd "de bouwheer"

Hierna samen genoemd "de verkoper",

En

Na(a)m(en): .....

.....

Rijksregisternummer(s): .....

ID-kaart nummer(s): .....

Geboortedatum en plaats: .....

Burg. staat: .....

Adres: .....

PC + gemeente: .....

Tel / GSM: .....

E-mail: .....

Al de rechten en plichten, die uit deze overeenkomst voortvloeien, verbinden hoofdelijk en ondeelbaar de koper, zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Hierna samen genoemd "de koper"

**Voorafgaandelijke uitzetting**

De stad Mechelen is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

**BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN**

**STAD MECHELEN - Eerste afdeling:**

Een gedeelte van het perceel grond, gelegen te Edgar Tinellaan 4 en 6 en te Kattenbleekstraat, Mechelen, gekadastraerd volgens titel onder Sectie B, nummers 11K, 11E, 5/F/deel, 6/H en 21/T2, en volgens recent kadastraal uittreksel onder Sectie B, nummers 11SP0000 (voorheen deel van nummer 11LP0000), 11MP0000, 11RP0000 (voorheen deel van nummer 11EP0001), deel van 5HP0000 en 21T2P0000, zoals dit perceel grond (in zijn geheel) wordt aangeduid als Lot A (en afgebakend in blauwe kleur) op het splitsingsplan (plan van afbakening) dat als bijlage gehecht is gebleven aan de splitsingsakte verleden door

notarissen Eline Goovaerts te Mechelen en Adrienne Spaepen te Mechelen op 21 oktober 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november daarna onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18088, met een oppervlakte, volgens opmeting van drieëntachtig are drieënzeventig centiare negentig decimilliare (83 a 73 ca 90 da), aan welke lot (in zijn geheel) het perceelsidentificatienummer 584AP0000 werd voorbehouden, met name:

- het gedeelte van voormeld Lot A dat is aangeduid als Lot 20 (en afgebakend in paarse kleur) op het verkavelingsplan (plan van afbakening), opgemaakt door landmeter-expert Geomodus CVBA, met maatschappelijke zetel te Van Vaerenberghstraat 61, 2600 Berchem-Antwerpen, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184), hetwelk het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning, afgeleverd door de Stad Mechelen op 14 juli 2017 (dossiernummer 2017V005), en hetwelk als bijlage is gehecht aan de verkavelingsakte, verleden door notarissen Eline Goovaerts te Mechelen en Adrienne Spaepen te Mechelen op 13.09.2018, ter overschrijving aangeboden op het kantoor rechtszekerheid te Mechelen.

Voormeld lot 20 is kadastraal gekend onder het voorbehouden perceelsidentificatienummer B894LP0000 en heeft een oppervlakte, volgens opmeting door voornoemde landmeter-expert, van acht are dertig centiare dertig decimilliare (8 a 30 ca 30 da).

Voormeld verkavelingsplan (plan van afbakening) werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer "12025-10322" en comparanten verklaren dat voormeld verkavelingsplan sindsdien niet meer gewijzigd werd.

De bouwheer heeft het voornemen om het project "Tinel - Fase II", en meer bepaald het gebouw "BRIGADIER" op het hierboven beschreven perceel grond (lot 20) te realiseren, hierna "het project" genoemd, op basis van een opstalrecht dat haar door de grondeigenaar werd toegekend krachtens opstalakte verleden voor notaris Eline Goovaerts op 14 juli 2018 en overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 9 februari 2018 onder referentie "dossiernummer: 2017/0690.

De akte statuten van de Residentie "Brigadier" werd verleden voor voormelde notarissen Eline Goovaerts en Adrienne Spaepen op .....2019 ter overschrijving aangeboden aan het kantoor rechtszekerheid te Mechelen.

### Overeenkomst

Tussen de verkoper en de koper is het volgende overeengekomen:

De verkoper verklaart bij deze te verkopen aan de koper die aanvaardt:

#### 1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Deze overeenkomst heeft betrekking op de hierna beschreven onroerende goederen:

a) in het voornoemde gebouw "BRIGADIER" in het project 'Tinel - Fase II:

Het appartement genummerd ....., gelegen op de ..... verdieping en omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:
  
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Zoals verder omschreven wordt op het verkoopplan, het verkooplastenboek en de statuten (zie bijlage bij onderhavige overeenkomst).

#### b) STAD MECHELEN - Eerste afdeling:

In het Onroerend Complex genaamd "PROJECT TINEL - FASE I", in oprichting, gelegen op een gedeelte van de percelen grond, gelegen te Edgard Tinellaan 6, gekadastraerd volgens titel onder Sectie B, nummers 11/K en 11/E en volgens recent kadastraal uittreksel onder Sectie B, nummers 11/L/P0000 en 11/E/P0001, met een oppervlakte volgens titel van tweeënzeventig are nul centiare (72a00ca) respectievelijk zeven are zestig centiare (7a60ca) en volgens recent kadastraal uittreksel van drieënzeestig are zesentachtig centiare (63a86ca) respectievelijk zeven are zestig centiare (7a60ca), en meer bepaald het gedeelte van voormelde percelen dat in de splitsingsakte verleden op 21 oktober 2016 voor notarissen Eline Goovaerts en Adrienne Spaepen beschreven wordt als Lot B, met een oppervlakte volgens meting door nagenoemde landmeter-expert van 21 are 51 centiare, zoals in rode kleur aan geduid en afgebakend op het splitsingsplan (plan van afbakening) dat op datum van 15 januari 2016 door Geomodus CVBA, met maatschappelijke zetel te Van Vaerenberghstraat 61, 2600 Berchem-Antwerpen, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184) werd op gemaakt en dat als bijlage bij voormelde splitsingsakte aangehecht werd.

Zoals voormeld splitsingsplan (plan van afbakening) werd neergelegd en geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 12025/10236 en, zoals door de Grondeigenaar verklaard, sindsdien niet meer gewijzigd werd, en zoals dit Lot B een nieuw te creëren kadastraal perceel uitmaakt, waarvoor de volgende perceelsidentificatie werd voorbehouden: Sectie B, nummer 584/B/P0000: in het deelgebouw "LOT ONDERGRONDSE PARKING" in het project 'Tinel - Fase I:

De autostaanplaats/garagebox genummerd .....gelegen in de ondergrondse verdieping, niveau 2, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de open parkeerplaats zelf/de gesloten garagebox zelf;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: ..... /tienduizendsten (...../10.000sten) in de Algemene gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex waarvan de grond en ...../tweeduizendtweehonderdzevenentwintigsten (...../2.267sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen van het deelgebouw "LOT ONDERGRONDSE PARKING".

Zoals verder omschreven wordt op het verkoopplan en in de statuten (zie bijlage bij onderhavige overeenkomst).

Hierna tevens "het goed" genoemd, ook al gaat het om meerdere afzonderlijke onroerende goederen.

## **2. STATUUTAKTEN**

Zoals deze goederen gedetailleerd omschreven zijn in:

- De Hoofdstatuutakte van het project 'Tinel - Fase I';
  - De Particuliere Statuutakte van het "LOT ONDERGRONDSE PARKING";
- Beiden verleden voor Meester Eline Goovaerts, te Mechelen, en Meester Adrienne Spaepen, te Mechelen, op 21 oktober 2016.
- De Statuutakte van het gebouw "BRIGADIER", verleden zoals voormeld;
  - De verkavelingsakte van de loten 11 tot en met 21 van het project "Tinel - Fase II", verleden voor Meester Eline Goovaerts, te Mechelen, en Meester Adrienne Spaepen, te Mechelen, op 13 september 2018.

Het verkochte goed is onderworpen aan alle lasten en voorwaarden vermeld in voormelde statuutakten en de daarbij aansluitende reglementen van mede-eigendom.

De comparanten verklaren zich te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen daarin bedongen. In alle akten met betrekking tot de overdracht of aanwijzing van eigendom of genot omtrent het bij deze verkochte goed, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van voormelde statuutakten grondig kennen en dat zij zich ertoe verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De koper verklaart een kopie van deze statuutakten ten minste vijftien (15) dagen vóór heden te hebben ontvangen.

## **3. VOOR VRIJ EN ONBELAST**

De goederen worden verkocht voor vrij van hypotheke, voorrechten en schulden, alsook voor vrij van om het even welke bezwarende in - of overschrijvingen.

## **4. AFWERKING**

Behoudens de autostaanplaats, welke reeds voorlopig werd opgeleverd op 6 december 2018 en welke bijgevolg wordt verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevindt, worden de goederen verkocht in hun toekomstige staat van afwerking overeenkomstig hetgeen vermeld staat in de voormelde statuutakten, plannen en bestekken, verkooplastenboek, en eventuele andere overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten. Kleine verschillen in min of meer die worden vastgesteld na de afwerking en bij de voorlopige oplevering, zal de koper moeten gedogen. In geen geval kan de koper zich op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen, noch om de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te eisen. Bij eventuele tegenspraak tussen de goedgekeurde bouwplannen en de eventuele uitvoeringsplannen hebben de uitvoeringsplannen voorrang.

Bij eventuele tegenspraak tussen de bouwplannen en het verkooplastenboek, heeft het verkooplastenboek voorrang. Bij eventuele tegenspraak tussen onderhavige overeenkomst en het verkooplastenboek, heeft onderhavige overeenkomst voorrang. Bij eventuele tegenspraak tussen onderhavige overeenkomst en de basisakte, heeft de basisakte voorrang.

De goederen worden verkocht met alle rechten en voordelen eraan verbonden in hun voormelde toekomstige staat van afwerking (met uitzondering van hetgeen voormeld voor wat betreft de autostaanplaats), en wat betreft de grond en ondergrond, zonder enige waarborg voor de gesteldheid ervan, noch voor de zichtbare of verborgen gebreken en in het bijzonder deze voortspruitende uit artikel 1641 en volgende van het burgerlijk wetboek.

## **5. BOUWVOORSCHRIFTEN**

Het gebouw zal worden opgericht volgens de bouwvoorschriften en de hierboven vermelde stedenbouwkundige vergunning. De bouwheer mag tijdens de constructie de plannen wijzigen. Indien dergelijke wijzigingen vergunningsplichtig zijn, mag de bouwheer deze wijzigingen slechts uitvoeren mits het bekomen van de daartoe vereiste (wijzigende) vergunning(en). De wijzigingen dienen te gebeuren volgens de regels van de kunst en met behoud van de kwaliteit. Hij heeft onder andere het recht het plan van de ondergrond te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan omwille van de aard van de ondergrond niet uitvoerbaar is. Hij mag de aangeduide materialen wijzigen op voorwaarde dat de kwaliteit van het gebouw niet wordt aangetast en de algemene zaak niet stoort. De koper verklaart dat hij kennis heeft genomen van de voorwaarden vermeld in de stedenbouwkundige vergunning.

## **6. MIN-OF MEERWERKEN (AANGAANDE HET APPARTEMENT)**

Alle werken die op verzoek van de koper niet worden uitgevoerd, zullen op het credit van zijn rekening komen volgens de waarde bepaald door de verkoper. Indien de koper sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die

forfaitair vastgesteld wordt op 30% van de waarde van de werken.

Daarentegen zullen alle bijkomende werken die op zijn verzoek worden uitgevoerd, hem supplementair worden aangerekend conform de bepalingen van het verkooplastenboek (toegevoegd in bijlage). Indien de koper wijzigingen wenst aan de oorspronkelijke plannen van de particuliere delen, ofwel andere materialen verlangt dan deze beschreven in de bestekken, zal hij deze veranderingen tijdig aan de verkoper vragen, opdat het vastgestelde tijdschema niet wordt verstoord. De verkoper behoudt zich het recht bepaalde wijzigingen te weigeren of deze slechts te aanvaarden mits wijziging van de prijs en de leveringstermijn. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. De koper zal dit zoveel eerder als de vooruitgang van de werken vereist "voor akkoord" ondertekenen en aan de bouwheer teruggeven. De opleveringsdatum zal worden verlengd voor de uitvoering van deze bijkomende werken. Meerwerken en wijzigingen zullen slechts uitgevoerd worden mits het voorafgaandelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer, omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en de betalingsmodaliteiten. De in de beschrijving opgenomen posten inzake keuken, bevoering, muurtegels, sanitaire toestellen,... dienen besteld te worden bij de door de bouwheer aan te duiden leveranciers. Indien de koper zijn definitieve keuze betreffende de materialen niet tijdig doorgeeft aan de verkoper, zal de bouwheer overgaan tot de plaatsing van de basismaterialen en zelf kunnen overgaan tot de keuze van de materialen.

## 7. LEVERINGSTERMIJN

De werken aan de bovenbouw van het desbetreffende gebouw BRIGADIER zullen ten laatste aanvangen op .....  
De leveringstermijn (voorlopige oplevering) van het desbetreffende gebouw bedraagt vanaf deze datum ..... werkbare werkdagen. Bij deze oplevering moeten de bij deze verkochte particuliere delen afgewerkt zijn en de gemeenschappelijke delen dusdanig in orde zijn dat zij de normale bewoonbaarheid van de bij deze verkochte particuliere delen verzekeren.

Worden niet als werkdagen beschouwd: de zaterdagen, de zon- en wettelijke feestdagen, de betaalde vakantie- en compensatiedagen en de dagen, waarop het werken wegens het slechte weer of de gevolgen ervan gedurende minstens vier uur onmogelijk is. Het betreft hier de door het KMI erkende weerverletdagen. Indien de werken geheel of gedeeltelijk onderbroken of opgeschort worden ten gevolge van een onvoorziene gebeurtenis of een geval van overmacht, zoals slechte weersomstandigheden, rellen, staking, lock-out, veriet door archeologisch onderzoek, aanslagen, door de overheid, politie of rechtbank opgelegde werkonderbrekingen en in het algemeen elke andere factor waarop de verkoper geen invloed heeft (dit is een niet-limitatieve opsomming), die de aannemers in de onmogelijkheid stellen binnen de voorziene termijn af te werken, wordt de voormelde vooropgesteld termijn van rechtswege en zonder schadevergoeding verlengd met het aantal verloren dagen en/of dagen nodig voor het hervatten van de werken.

Bij vertraging van de uitvoering of oplevering te wijten aan een fout van de bouwheer, moet deze aan de koper ten titel van schadevergoeding en met uitsluiting van enige andere schadevergoeding, een dagvergoeding betalen die overeenkomt met de huurwaarde per dag. De jaarlijkse huurwaarde wordt forfaitair vastgesteld op drie procent (3%) van de koopprijs (prijs grond excl. registratierechten + constructie excl. BTW) de schadevergoeding is slechts verschuldigd vanaf het verstrijken van de eerste maand na de ingebrekestelling van de bouwheer door de koper bij aangetekend schrijven. De uitnodiging om tot voorlopige oplevering over te gaan, doet de schadevergoeding stoppen.

## 8. OPLEVERING

### a. *Voorlopige oplevering*

#### Particuliere delen

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken aan de bij deze verkochte particuliere delen in hun geheel beëindigd zijn, (onafgezien van kleine onvolmaaktheden uit te voeren tijdens de duur van de waarborgstermijn), en moet het goed voldoende en normaal bewoonbaar zijn en in die staat zijn dat het gebruikt kan worden overeenkomstig zijn bestemming. De bouwheer nodigt de koper uit om over te gaan tot de voorlopige oplevering bij middel van een aangetekend schrijven, waarbij hij de koper verzoekt hiertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de datum van de verzending van zijn vraag.

De werken worden verondersteld in staat van voorlopige oplevering te zijn - tot bewijs van het tegendeel - op de datum van de voltooiing die de bouwheer aanduidt in zijn verzoek tot oplevering.

De voorlopige oplevering brengt de goedkeuring en aanvaarding mee, door de koper, van de werken die hem worden afgeleverd en sluit elk verhaal uit van zijnerwege wegens zichtbare gebreken, op voorwaarde nochtans dat de staat van de bouwwerken niet verslechtert tijdens de periode van de waarborg.

De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen vanaf de datum van de voorlopige oplevering van de particuliere delen.

De voorlopige oplevering van het verkochte goed gebeurt tegensprekelijk tussen koper en verkoper, of hun vertegenwoordigers. Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering wordt opgesteld door de verkoper of zijn aangestelde, in twee exemplaren en ondertekend door beide partijen. Dit Proces-verbaal vormt het bewijs van de oplevering. Kleine nog uit te voeren (herstellings)werken die worden vastgesteld, worden in voorkomend geval geacteerd bij het opstellen van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering. Deze voorlopige oplevering zal aanzien worden als aangenomen op deze datum, niettegenstaande het voorbehoud over de uitvoering van deze kleine werken.

De voorlopige oplevering maakt, samen met het geacteerd voorbehoud, eveneens onmiddellijk de volledige laatste schijf eisbaar.

De gebeurlijke weigering door de koper om tot de voorlopige oplevering over te gaan moet bij een met redenen omkleed

aangetekend schrijven gericht worden aan de bouwheer vóór het verstrijken van de termijn van vijftien dagen volgend op de toezending door deze laatste van het verzoek tot oplevering.

De gebeurlijke weigering door de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden, moet bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven gericht worden aan de bouwheer binnen de acht kalenderdagen volgend op de datum van de voorlopige oplevering.

Indien de gemotiveerde weigering om over te gaan tot de voorlopige oplevering van de privativele delen, of om de oplevering te aanvaarden aan de bouwheer betekend werd, kan deze :

- hetzij de redenen tot weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na te zijn overgegaan tot de gewenste herstellingswerken;
- hetzij in der minne, of desnoods voor de Rechtbank, de aanstelling van een deskundige vragen, gelast met de opdracht na te gaan of er al dan niet redenen voorhanden zijn om de oplevering te weigeren en de eventuele kosten van de herstellingswerken te bepalen.

Ingeval de koper het goed voor de voorlopige oplevering bewoont of in gebruik neemt, wordt hij - behoudens tegenbewijs - geacht stilzwijgend de voorlopige oplevering te hebben aanvaard : de ingebruikname geldt als voorlopige oplevering.

Wordt beschouwd als ingebruikname : de koper die in de private delen werken (onder meer decoratiewerken) laat uitvoeren door vaklui andere dan deze gekozen door de verkoper of zonder zijn uitdrukkelijk akkoord. Indien de koper geen gevolg geeft aan de schriftelijke uitnodiging van de bouwheer om over te gaan tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, zal de bouwheer hem bij deurwaardersexploot aanmanen. De koper zal geacht worden de voorlopige oplevering zonder opmerkingen te hebben aanvaard indien hij nalaat binnen de vijftien kalenderdagen volgend op deze aanmaning te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot. De koper zal de kosten voor deze betekening dragen.

Bij wederverkoop zal de nieuwe koper in de rechten en plichten gesteld zijn van de huidige koper met betrekking tot de voorlopige oplevering (modaliteiten, gevolgen, termijnen,...)

Overhandiging van de sleutels: Ingeval van (uitdrukkelijke of stilzwijgende) aanvaarding van de voorlopige oplevering, doch slechts indien de koper alle aangeboden facturen voor de uitgevoerde werken aan de verkoper heeft voldaan en de toegekende bankgarantie is vrijgegeven, overhandigt de bouwheer hen de sleutels, en bekomt de koper het genot en het vrij gebruik van de goederen. De verkoper is niet verplicht de sleutels te overhandigen voordat de koper de volledige prijs heeft voldaan, met inbegrip van de herzieningen, de eventuele bijkomende meerwerken, de kosten van de aansluitingen en de taksen. De onafgewerkte kleinere werken en de vastgestelde onvolkomenheden die te herstellen zijn tijdens de garantieperiode kunnen niet worden ingeroepen om inhoudingen op de aankoop prijs te rechtvaardigen of om de bankgarantie niet vrij te geven. Alle kosten voor de bankgarantie zijn exclusief ten laste van de koper als deze weigert de bankgarantie vrij te geven bij de voorlopige oplevering. Elke vertraging in de levering die het gevolg is van een niet-betaling is exclusief ten laste van de koper. In dat geval kan de koper geen aanspraak maken op de schadevergoeding die verschuldigd is ingeval van laattijdige levering noch op eender welke andere schadevergoeding.

### Gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen moet op tegenspraak worden verricht tussen de bouwheer en de syndicus, aangewezen door de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars. Deze mag daarbij bijgestaan worden door de raad van mede-eigendom of enkele personen, aangeduid uit het midden van de algemene vergadering of van buiten aangetrokken deskundigen, op kosten van de mede-eigenaars. De koper geeft bij deze een onherroepelijk mandaat aan de alsdan in functie zijnde syndicus van het gebouw om hem als mede-eigenaar te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De bouwheer vraagt de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen schriftelijk aan bij de syndicus. Hij verzoekt de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht in staat van voorlopige oplevering te zijn, behoudens tegenbewijs, op de datum die de bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de syndicus over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, moet met een bij de post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de bouwheer worden gestuurd voor de afloop van de termijn van vijftien dagen zoals hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de syndicus om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden moet met een bij de post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de bouwheer worden gericht binnen acht dagen, na de dag van de voorlopige oplevering.

Wanneer de met reden omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze, ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zoniet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten van de herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van één van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de bouwheer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering die deze mede-eigenaar aanbelangt.

Ais de bouwheer op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen van de rechten van de mede-eigendom verbonden rechten uit.

### **b. Definitieve oplevering**

#### **Gemeenschappelijke delen**

De eindoplevering van de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de bouwheer en de syndicus, aangewezen door de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars. Deze mag daarbij bijgestaan worden door de raad van mede-eigendom of enkele personen, aangeduid uit het midden van de algemene vergadering of van buiten aangetrokken deskundigen, op kosten van de mede-eigenaars. De koper geeft middels het ondertekenen van huidige overeenkomst onherroepelijk mandaat aan de alsdan in functie zijnde syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De schilderwerken in de gemeenschappelijke delen moeten slechts uitgevoerd worden vóór de definitieve eindoplevering der werken, aangezien de gebouwen voldoende droog moeten zijn om een hoogstaande kwaliteitsafwerking.

De bouwheer vraagt de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen schriftelijk aan bij de syndicus. Hij verzoekt de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de syndicus om tot de oplevering over te gaan moet met een bij de post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de bouwheer worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de syndicus om de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden moet met een bij de post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de bouwheer worden gericht binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zoniet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten van de herstellingswerken moet vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de bouwheer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de bouwheer bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen enkele van de aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

#### **Privatieve delen**

De definitieve oplevering van de privatieve delen heeft plaats ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en voor zover de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen heeft plaatsgevonden.

De oplevering en de procedure verlopen mutatis mutandis op de wijze, vermeld voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

De vaststelling dat de koper na aanmaning bij gerechtsdeurwaardersexploot niet op de vastgestelde datum is komen opdagen om bij de definitieve oplevering aanwezig te zijn, wordt beschouwd als stilzwijgende aanvaarding van definitieve oplevering, met ontlasting van de bouwheer inzake zijn contractuele verplichtingen. Bij wederverkoop, zal de nieuwe koper in de rechten en plichten gesteld zijn van de huidige koper met betrekking tot de definitieve oplevering (modaliteiten, gevolgen, termijnen, ...)

### **c. Verplichtingen tijdens de duur van de waarborg - begin tienjarige aansprakelijkheid**

Gedurende de duur van de waarborg die verloopt tussen de voorlopige oplevering en de eindoplevering is de bouwheer ertoe gehouden, behoudens het op punt stellen van de opmerkingen gemaakt tijdens de voorlopige oplevering, zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van de artikelen 1792 en 2270 BW, op eigen risico en kosten ( en ondanks zijn eventueel verhaal tegen zijn onderaannemers of andere co-contractanten die de koper niet kent) het nodige te doen om de verborgen gebreken die in deze periode aan het licht komen te herstellen, en dit voor het verstrijken van de duur van de waarborg en voor zover hij er schriftelijk van werd verwittigd. De koper is verplicht, bij de vaststelling van dergelijk gebrek, de bouwheer tijdig, dit is binnen de maand en voor het einde van de periode van één jaar die begint bij voorlopige oplevering, per aangetekende brief in te lichten.

Uiteraard kan de grondeigenaar in geen enkel opzicht aansprakelijk gesteld worden inzake de constructies. Zijn echter niet begrepen in deze verplichting tot waarborg, de werken van normaal onderhoud, noch deze die het gevolg zijn van misbruik, onhandigheid, een toevallig gebeuren, een diefstal of poging tot diefstal, een abnormaal gebruik of een gebrek aan onderhoud, van toeval of overmacht.

De tienjarige aansprakelijkheid voorzien in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

Er is bepaald dat de uitrustingen zoals verwarming, loodgieterij, ramen, liften, ... zoals gebruikelijk gegarandeerd worden door de installateurs. De verkoper geeft geen garanties die verder gaan dan de garanties van de leverancier of de aannemer. De garanties zijn uitsluitend beperkt tot het zo snel mogelijk vervangen of herstellen van de defecte stukken, zonder enige schadeloosstelling.

De verkoper subrogeert de kopers expliciet in alle rechten die hij kan hebben ten opzichte van de architect, de aannemer, en zijn onderaannemers, voor het geval dat zijn rechten en garanties verder zouden gaan dan de verbintenissen die hij zelf zou zijn aangegaan ten opzichte van de kopers uit hoofde van de verkoopovereenkomsten. De kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van het algemene ontwerp van het complex en de plannen die uitdrukkelijk onder de missie van de architect en de ingenieur vallen.

#### **9. EIGENDOM - GENOT - GEBRUIK - BELASTINGEN**

De koper verkrijgt het genot en het vrije gebruik van de autostaanplaats vanaf het verlijden van de akte en van het appartement vanaf de voorlopige oplevering, door werkelijke inbezitname, volledige betaling van de overeengekomen prijs, na vrijgave van de borg en door overhandiging van de sleutels.

De eigendomsoverdracht van de grond en de bestaande opstallen van verkoper naar de koper gebeurt vanaf de ondertekening van onderhavige overeenkomst. De eigendomsoverdracht van de op te richten gebouwen geschiedt naarmate de bouwstoffen in het gebouw worden verwerkt.

Het risico voor de beschadiging of het teloorgaan gaat slechts op de koper over bij de voorlopige oplevering. De bouwheer dan wel de door hem aangestelde (interim-)syndicus is ertoe gehouden om het complex waarvan het goed deel uitmaakt te verzekeren tegen brand en andere risico's tot op de datum van de eerste algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars. Nadien zal de verzekering van het complex (en de diverse deelgebouwen) geschieden overeenkomstig de bepalingen van de statuten. De koper zal vanaf zijn ingetreding zijn aandeel in de verzekeringspremie (verschuldigd onder de collectieve verzekeringspolis) dragen, desgevallend berekend pro rata temporis,

De koper betaalt de belastingen en taksen alsook eventueel zijn aandeel in de algemeen en particulier gemeenschappelijke lasten vanaf het verlijden van de akte voor wat de autostaanplaats betreft en vanaf de voorlopige oplevering voor wat het appartement betreft.

De koper is verplicht aan te sluiten bij de blokpolis voor wat betreft de autostaanplaats.

De koper is er zich van bewust dat de constructie van het gebouw deel uitmaakt van de volledige ontwikkeling van de site Tinel. De werkzaamheden op de site kunnen ten gevolge van deze uitvoeringen tot aan de volledige realisatie van het project enige hinder met zich mee brengen. Deze hinder is tijdelijk. De koper aanvaardt dat uit hoofde hiervan geen claims t.o.v. de verkoper, de aannemer, of derden zullen ingesteld worden. De verkoper zal er alles aan doen om de hinder zoveel mogelijk te beperken.

#### **10. OPPERVLAKTE**

Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond, al overtrof het ook één/twintigste blijft ten voordele of ten nadele van de koper die uit dien hoofde geen verhaal zal hebben tegen de verkoper.

#### **11. ERFDIENSTBAARHEDEN - LASTEN EN TAKSEN**

De onroerende goederen worden overgedragen met al hun actieve en passieve, voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden. De koper moet alle belastingen en taksen dragen die de goederen bezwaren of kunnen bezwaren alsmede zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom vanaf het verlijden van de akte voor wat betreft de autostaanplaats en vanaf de voorlopige oplevering voor wat betreft het appartement. De verkopende partij verwijst dienaangaande naar voormelde basisakte.

#### **12. INDEPLAATSSTELLING**

De koper wordt in alle rechten en verplichtingen gesteld die de verkoper ten opzichte van de architect en de aannemers heeft. Deze indeplaatsstelling doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de verkoper om, in geval van klacht tegen hem, zich te verhalen op de waarborg van de architect en de aannemer, noch aan de mogelijkheid voor de koper om zich dienaangaande te richten tegen de bouwheer (overeenkomstig de bepalingen van artikel 6 van de Wet Breyné).



### 13. VOLMACHTEN

De koper geeft uitdrukkelijk volmacht aan de verkoper om in zijn plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de statuutakten in de meest uitgebreide zin, alle wijzigende en verbeterende akten aan de statuutakten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen. Door middel van deze volmacht zal evenwel in geen geval mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven, noch aan het aandeel van de respectieve privatieve kavels in de algemeen / particulier gemeenschappelijke delen van het complex / de desbetreffende deelgebouwen, noch aan de proportionele bijdrage van de respectieve privatieve kavels in de algemeen / particulier gemeenschappelijke lasten.

De koper geeft als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de verkoper om voor zijn rekening de individuele aansluitingen op de nutsvoorzieningen met de betrokken instanties te regelen.

### 14. INFORMATIE INZAKE DE MEDE-EIGENDOM.

De koper zal de gewone en buitengewone (algemeen en particulier gemeenschappelijke) kosten moeten dragen vanaf zijn ingenottreding. Behoudens wat betreft het lot "ondergrondse parking" waarvoor reeds een VME bestaat en een syndicus werd aangeduid (HEVO te Mechelen), werd er tot op heden nog geen algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden, noch van de hoofdvereniging noch van de desbetreffende deilvereniging(en), en werd er nog geen syndicus aangeduid. Er werd tot op heden evenmin enig werkings- en/of reservefonds samengesteld.

Voor het lot ondergrondse parking werd er reeds een bijdrage gestort in het waarborgfonds. De koper draagt bij in dit fonds en verklaart de brief van Hevo van 20 juni 2018 te hebben ontvangen, met vermelding van de bijdrage in het waarborgfonds.

Gelet op het voorgaande, kan de informatie, voorgeschreven door artikel 577-11, §1, van het Burgerlijk Wetboek, op heden niet afgeleverd worden, behoudens wat betreft de autostaanplaats.

De verkoper geeft hierbij volmacht aan de koper om de algemene vergadering in zijn naam bij te wonen met betrekking tot het hierbij verkochte goed, indien deze gehouden zou worden tussen de compromis en de authentieke akte.

### 15. NOTARISKEUZE

De partijen, die ervan in kennis werden gebracht dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van de kosten, voor zover zij deze keuze hebben meegedeeld binnen de acht kalenderdagen te rekenen vanaf heden, hebben voor het opstellen der authentieke akte als notaris aangesteld:

-notaris ..... te ..... aangesteld door de koper.  
-notaris Eline Goovaerts te Mechelen, aangesteld door de verkoper-bouwheer en notaris Adrienne Spaepen te Mechelen, aangesteld door de verkoper-grondeigenaar.

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen der authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en uiterlijk binnen de 4 maanden nadat de laatste van de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarden vervuld zijn.

### 16. KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen van de akte van verkoop, de registratierechten, de belasting op de toegevoegde waarde, de bouwaks, de deelname in de kosten van meting en statutenakte, alle keurings- en aansluitingskosten der nutsvoorzieningen en riolering en de coördinatiekosten van de aannemer die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn ten laste van de koper.

### 17. GEEN HERZIENING VAN DE PRIJS

De hierna vermelde koopprijs (exclusief BTW, registratierechten, notariskosten en aansluitings- en indienststellingskosten van alle nutsvoorzieningen) is niet vatbaar voor herziening.

### 18. PRIJS

Onderhavige verkoop is gesloten mits de prijs van €.....(excl. RR en BTW):

Deze prijs wordt als volgt samengesteld:

- voor het grondaandeel appartement:.....euro, exclusief RR
- voor het grondaandeel autostaanplaats/garagebox:..... euro, exclusief RR
- voor de constructie appartement/woning:..... euro, exclusief BTW
- voor de constructie autostaanplaats/garagebox:..... euro, exclusief BTW
- voor de infrastructuur: prijs is inbegrepen in de koopprijs van de constructies, exclusief BTW

In die prijzen zijn niet inbegrepen:

- de BTW (op de constructiewaarde);
- de registratierechten (op de grondwaarde);
- de aansluitings- en indienststellingskosten voor alle nutsvoorzieningen. Een voorschot op de prijs van deze

kosten ten bedrage van duizend zeventhonderd euro (€1.700,00 excl. BTW) per aangekochte unit (appartement + autostaanplaats = 1 unit) zal hiervoor aangerekend worden als provisie en is betaalbaar op het moment van het verlijden van de authentieke akte.

**Voormelde prijs is te betalen als volgt:**

- ..... euro (5% van de totale prijs) als waarborg, betaalbaar op rekeningnummer BE35 0010 6009 7337 van notaris Eline Goovaerts en dit binnen een termijn van 5 werkdagen vanaf heden, met vermelding van 'Aankoop app # + parking # + naam', en dit ten titel van goede uitvoering van de plichten.

Bij gebrek aan betaling van dit bedrag van 5% van de totale prijs binnen de 5 werkdagen vanaf heden, zal van rechtswege door het louter overschrijden van gemelde termijn en zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig is een schadevergoeding verschuldigd zijn van 7% (zeven procent) te berekenen op het bedrag dat binnen de 5 werkdagen diende te worden betaald.

- bij het verlijden van de authentieke akte:**
  - de volledige grondwaarde of ..... euro, onder aftrek van de reeds betaalde waarborg;
  - de registratierechten op de grondwaarde;
  - de kosten, rechten en erelonen van de verkoopakte;
  - de deelname in de kosten van meting, splitsing- en statutenakte;
  - een provisie voor de kosten van aansluiting en indienststelling van alle nutsvoorzieningen ten bedrage van €1.700,00 excl. BTW;
  - de waarde van de op dat ogenblik reeds opgerichte delen van het gebouw overeenkomstig het hierna vermelde betalingsschema, te verhogen met de BTW. Deze betaling kan slechts plaatsvinden indien een erkend architect zijn goedkeuring heeft gegeven. Een kopie van deze goedkeuring zal aan de authentieke akte gehecht blijven, voor wat betreft de schijven waarvoor betaling gevraagd wordt bij de authentieke akte;
  - het saldo van de constructiewaarde van de autostaanplaats, te verhogen met de BTW.
- Naarmate de werken aan het appartement vorderen:

Werfinrichting	10%
Na voltooiing grondwerken	10%
Na plaatsing vloerplaat gelijkvloers	15%
Na plaatsing vloerplaat 1e verdieping	15%
Na plaatsing vloerplaat 2e verdieping	15%
Na onderdakstelling	10%
Na glasdicht stellen	10%
Na plaatsing elektrische en sanitaire leidingen en harde bevoering	10%
Bij voorlopige oplevering	5%
Totaal	100%

De koper verbindt zich en zijn erfgenamen en rechthebbenden ertoe op solidaire en ondeelbare wijze het saldo van de globale koopprijs, te verhogen met de erop verschuldigde BTW te betalen naargelang van de vordering van de werken en volgens het hiervoor bepaalde betalingsschema.

Eventuele meerwerken worden gevorderd 50% bij bestelling en 50% bij voorlopige oplevering.

De hiervoor bepaalde betalingsschijven kunnen elkaar overlappen, alsook kan de rangorde wisselen, in functie van de vordering der werken.

De koper betaalt de facturen binnen de vijftien dagen na hun ontvangst; de betalingen moeten gebeuren op rekeningnummer van de verkoper.

Het goede verloop van de werken kan slechts worden gewaarborgd als de verkoper op stipte wijze de hem verschuldigde bedragen ontvangt. Daarom mag de koper onder geen enkel voorwendsel, een vervallen betaling inhouden, tenzij de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt. Hij moet in ieder geval de betaling verrichten op de voorziene datum, maar het staat hem vrij, indien hij dit nuttig acht, zijn eventuele rechten schriftelijk voor te behouden.

Conform de antiwitwaswet verklaart de koper dat de prijs zal betaald worden:

- # de garantie vanuit bankrekening nr. ....
- # deels/geheel vanuit bankrekening nr. ....
- # deels/geheel door middel van een hypothecair krediet.

## Laattijdige betaling

Indien de koper niet tijdig betaald heeft, is hij van rechtswege en zonder aanmaning een verwijlinterrest verschuldigd op de opeisbare som vanaf de vervaldatum tot de effectieve betalingsdatum van zeven procent 's jaars. Deze interesten zijn betaalbaar en opeisbaar, zonder afbreuk te doen aan de opeisbaarheid van het hoofdbedrag en aanhorigheden.

Bovendien is de bouwheer in dat geval gerechtigd de werken stil te leggen of te vertragen en alle nuttige beschermende maatregelen te nemen op kosten van de koper tot de volledige betaling der vervallen facturen en dit zonder afbreuk te doen aan om het even welk recht, middel of vordering.

De materiële kosten voor stillegging, bewarende maatregelen en heropstarten van de werken worden forfaitair begroot op 2.450,00 EURO, dit onverminderd het recht van de bouwheer om de werkelijke kosten te bewijzen en te vorderen. Uiteraard zal de in deze overeenkomst vastgestelde uitvoeringstermijn hierdoor geschorst worden zonder enige vergoeding voor de koper. Indien de koper niet betaalt binnen dertig dagen na de ontvangst van de factuur, heeft de verkoper tevens het recht om de koper in betaling te dagvaarden of de ontbinding van de overeenkomst te vragen te zijnen laste, met schadevergoeding. De vergoeding voor gederfde winst wordt forfaitair geschat op 10% van de nog niet betaalde en nog niet aangerekende facturatieschijven.

Bovendien heeft de verkoper, ingeval van wanbetaling door de koper(s), en na vestiging van een hypotheek op het bij deze verkochte goed, betekening (door een gerechtsdeurwaarder) van een bevel tot betalen en van een beslagexploot, het recht om het bij deze verkochte goed (openbaar) te laten herverkopen overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek (inzake beslag op onroerend goed), en dit zonder afbreuk te doen aan de vordering tot ontbinding of de persoonlijke vordering.

## Inpandgeving schuldvordering - Aanvaarding

In het kader van de voltooiingswaarborg en de voorfinanciering van dit project zal de bouwheer haar vorderingen op de koper(s) in pand gegeven aan een bank.

De koper verklaart uitdrukkelijk overeenkomstig artikel 2075 van het Burgerlijk Wetboek kennis te hebben van voormelde verpanding en verbindt zich er toe om de verschuldigde prijs voor de constructies (of de nog verschuldigde schijven daarvan) rechtstreeks en uitsluitend over te maken aan deze bank. De verkoper verbindt zich er toe uiterlijk bij authentieke akte alle nodige bijkomende gegevens in dat verband bekend te maken.

## 19. OVERHEIDSTEGEMOETKOMINGEN

De verkoper vestigt er de aandacht van de koper op dat het Vlaams Gewest overheidstegemoetkomingen verstrekt voor de aankoop van appartementen/woningen.

De koper moet zelf nagaan of hij in aanmerking komt voor deze tegemoetkomingen en hij moet ze desgevallend zelf aanvragen, zonder tussenkomst van de verkoper ([www.premiezoekers.be](http://www.premiezoekers.be)).

## 20. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (VCRO)

De verkoper verklaart dat het goed wel gelegen is in een stad die beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

In toepassing van artikel 5.2.1 VCRO verklaart de verkoper dat, zoals blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels de dato 25 januari 2019 (11S – lot 20 Brigadier) en 28 november 2018 (11N – lot ondergrondse parking):

- voor de hierboven beschreven percelen, en onverminderd de stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen opgenomen in de afgeleverde vergunningenregisters daterend van voor de hierna vermelde stedenbouwkundige vergunningen, de volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 09.02.2018 voor bouwen woningen en appartementen (Tinelsite Fase II);
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 25.09.2015 voor bouwen appartementen en woningen;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 18.05.2012 voor aanleg tijdelijke parking;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 10.04.2015 voor wijzigen functie en verbouwen pand;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 14.12.1982 voor plaatsen publiciteitsbord;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 12.03.1996 voor opnieuw openmaken dichtgemetste poortopening en plaatsen metalenpoort in straatmuur;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 09.11.1999 voor restauratie klooster en bouwen kantoren;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27.03.2003 voor aanpassen dak met dakuitbouw achtergevel;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 14.10.1983 voor slopen bijgebouwen Lobbe-kazerne;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 28.11.1984 voor heraanleg binnenterrein Lobbekazerne;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 17.09.1985 voor afbraak bijgebouwen en muren kazerne;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 02.10.2015 voor bouwen hoogspanningscabine;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 16.06.2017 voor gevelwerken en aanleggen parking;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 30.03.2004 voor plaatsen van een bureelcontainer;
  - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 14.10.1987 voor bouwen toren voor telecommunicatieverbindingen;

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 02.12.1986 voor bouwen wachtlokaal;
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 25.11.2003 voor plaatsen drie dubbele hondenkennels;
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 22.09.2004 voor plaatsen prefab-hondenkennels (6 honden);
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 13.09.2001 voor aanbrengen van 3 antennes en 4 schotelantennes;
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27.10.1998 voor bouwen van een metalen carport;
- het perceel gelegen is in het origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Mechelen met als bestemming: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.
- het perceel niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- er op het hierboven beschreven perceel geen voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- er voor hierboven beschreven perceel de volgende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is: vergunning afgeleverd op 14.07.2017 voor verkavelen grond.
- er voor het perceel geen melding wordt gemaakt van het feit of het al dan niet in een gebied ligt dat is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.
- het hierboven beschreven perceel niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkoper verwijst uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 VCRO dat aangeeft voor welke werken een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is. Het uitvoeren van deze werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning kan leiden tot strafrechtelijke sancties en herstelmaatregelen. De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor hij eigenaar was.

## 21. DIVERSE WETGEVINGEN.

Overeenkomstig artikel 129 § 1 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de verkoper dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming noch in een recent overstroomd gebied en overeenkomstig het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid verklaart de verkoper dat het goed niet gelegen is:

- in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop, met uitzondering van een voorkeurecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV.

Wat betreft het voorkeurecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV wordt door de instrumenterende notaris verwezen naar de beslissing van [de raad van bestuur / het directiecomité van] voornoemde voorkoopgerechtigde, waarbij deze als algemeen principe heeft aangenomen en vooropgesteld dat zij haar voorkeurecht niet zal uitoefenen ingeval van verkopen van woonegelegenheden en/of parkeerplaatsen die deel uitmaken van en onderworpen zijn aan een regime van gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid (zoals beheerst door de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek). Gelet op het voorgaande, zullen de navolgende verkopen van private delen in het Onroerend Complex derhalve niet onderworpen zijn aan het voorkeurecht van De Vlaamse Waterweg NV.

Indien alsnog zou blijken dat enig voorkeurecht van toepassing is, geschiedt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van hun voorkeurecht door de instanties in wiens hoofde dit voorkeurecht werd gecreëerd.

## 22. BODEMSANERING

Wat betreft het perceel sectie B, nummer 11N (voorheen 584/B en nog eerder 11/L):

a) De Grondeigenaar verklaart dat het perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11NP0000 (voorheen 584/B en nog eerder 11/L), een risicogrond is, met name een grond waarop een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet (zijnde de lijst opgenomen in Bijlage 1 bij het VLAREBO).

De instrumenterende notaris bevestigt dat uit het stedenbouwkundig uittreksel met betrekking tot voormeld perceel ontvangen van de Stad Mechelen blijkt dat op het goed volgende activiteit werd uitgeoefend of volgende inrichting gevestigd was, zoals opgenomen op de lijst in Bijlage 1 bij het VLAREBO: opslag van 22.000 liter stookolie, benzine en dieseltank met pomp.

De Grondeigenaar verklaart dat volgende bodemonderzoeken met betrekking tot dit perceel werden uitgevoerd:

- een oriënterend bodemonderzoek op 31 augustus 2004;
- een oriënterend bodemonderzoek op 5 oktober 2007;
- een oriënterend bodemonderzoek op 26 mei 2009;
- een oriënterend bodemonderzoek op 18 januari 2018;

en dat telkens een verslag van deze onderzoeken aan de OVAM werd meegedeeld.

Aangezien uit voormelde bodemonderzoeken en het register van verontreinigde gronden niet gebleken is dat de bodemsaneringsnormen zijn overschreden dan wel, bij gebrek aan dergelijke normen, de historische bodemverontreiniging geen ernstige bedreiging vormt, dienen er geen verdere maatregelen krachtens het

Bodemdecreet genomen te worden.

De Grondeigenaar verklaart dat er sinds de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer op dit perceel gevestigd was of enige risico-activiteit op dit perceel werd uitgeoefend.

Aangezien de bestemming van dit perceel conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd werd dat een bestemmingstype met een lagere saneringsnorm van toepassing is, diende er voorafgaandelijk dezer (met het oog op de verrichtingen vervat in onderhavige akte) overeenkomstig artikel 64 van het VLAREBO geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

b) De Grondeigenaar verklaart dat de koper vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 3 december 2018 met betrekking tot voormeld perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11N waarvan de inhoud luidt als volgt:

**"Perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11NP0000**

**"1 Kadastrale gegevens**

Datum toestand op: 01.01.2018

Afdeling: 12025 MECHELEN 1 AFD

Straat + nr.: EDGARD TINELL

Sectie: B

Nummer: 0011/00N000

Verder 'deze grond' genoemd.

**2 Inhoud van het bodemattest**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

**2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

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

**2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

**2.2.1 Extra informatie**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.01.2018.

**2.3 Documenten over de bodemkwaliteit**

**2.3.1 Extra informatie**

**DATUM: 31.08.2004**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M240767, Oriënterend Bodemonderzoek Federale Politie Mechelen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans

**DATUM: 05.10.2007**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M277186, Oriënterend bodemonderzoek, Regie der Gebouwen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans, Milieu-Advies bvba

**DATUM: 26.05.2009**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen (Rapport M297117)

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies bvba

**DATUM: 18.01.2018**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A: Terrein voormalige Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies bvba

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**Opmerkingen:**

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris)

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage).

Te Mechelen, 03.12.2018"

**Wat betreft het perceel sectie B, nummer 11S:**

a) De grondeigenaar verklaart dat het hogervermelde perceel voorheen gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11SP0000 (voordien deel van nummer 11LP0000), hetwelk begrepen is in Lot A, zoals beschreven in hogervermelde splitsingsakte, een risicogrond is, met name een grond waarop een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet (zijnde de lijst opgenomen in Bijlage 1 bij het VLAREBO).

De minuuthoudende notaris bevestigt dat uit het stedenbouwkundig uittreksel dat hij met betrekking tot voormeld perceel

vanwege de Stad Mechelen bekomen heeft, blijkt dat op het goed volgende activiteit werd uitgeoefend of volgende inrichting gevestigd was, zoals opgenomen op de lijst in Bijlage 1 bij het VLAREBO: opslag van 22.000 liter stookolie, benzine en dieseltank met pomp.

De grondeigenaar verklaart dat volgende bodemonderzoeken met betrekking tot dit perceel werden uitgevoerd:

- een oriënterend bodemonderzoek op 31 augustus 2004;
- een beschrijvend bodemonderzoek op 26 april 2005;
- een nieuw oriënterend bodemonderzoek op 5 oktober 2007;
- een nieuw oriënterend bodemonderzoek op 26 mei 2009;
- een nieuw oriënterend bodemonderzoek op 29 maart 2018;

en dat telkens een verslag van deze onderzoeken aan de OVAM werd meegedeeld.

Aangezien noch uit voormelde bodemonderzoeken noch uit voormelde aanvulling noch uit het register van verontreinigde gronden gebleken is dat de bodemsaneringsnormen zijn overschreden dan wel, bij gebrek aan dergelijke normen, de historische bodemverontreiniging geen ernstige bedreiging vormt, dienen er met betrekking tot dit perceel geen verdere maatregelen krachtens het Bodemdecreet genomen te worden.

De grondeigenaar verklaart dat er sinds de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer op dit perceel gevestigd was of enige risico-activiteit op dit perceel werd uitgeoefend.

De bestemming van dit perceel conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen is sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd werd dat een bestemmingsstype met een lagere saneringsnorm van toepassing is.

b) De Grondeigenaar verklaart dat de koper vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 17 mei 2018 met betrekking tot voormeld perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11S waarvan de inhoud luidt als volgt:

**Perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11SP0000**

**"1 Kadastrale gegevens**

Datum toestand op: 01.01.2017

Afdeling: 12025 MECHELEN 1 AFD

Straat + nr.: EDGARD TINELL 6

Sectie: B

Nummer: 0011/00S000

Verder 'deze grond' genoemd.

**2 Inhoud van het bodemattest**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

**2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

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

**2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

**2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 26.04.2005 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

**2.3 Documenten over de bodemkwaliteit**

**2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 31.08.2004.**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M240767, Oriënterend Bodemonderzoek Federale Politie Mechelen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans

**DATUM: 26.04.2005.**

TYPE: Beschrijvende bodemonderzoek

TITEL: Rapport M247200, B.B.O, Federale politie Mechelen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans

**DATUM: 05.10.2007.**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M277186, Oriënterend bodemonderzoek, Regie der Gebouwen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans, Milieu-Advies bvba

**DATUM : 26.05.2009**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen (Rapport M297117)

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies bvba

**DATUM: 29.03.2018.**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Terrein Voormalige Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**Opmerkingen:**

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage).  
Te Mechelen, 17.05.2018"

### 23. ONROEREND ERFGOED

De Grondeigenaar verklaart, hetgeen tevens blijkt uit de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dat het hierboven vermelde onroerend goed werd opgenomen in:

- de vastgestelde inventaris archeologische zones: historische stadskern van Mechelen;
- de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: Rijkswachtkazerne.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in voormelde inventaris en verklaart in dat verband kennis te hebben van Hoofdstuk 4 van het Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

### 24. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De bouwheer verklaart dat voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier wordt opgesteld. Hij verklaart evenwel dat dit dossier nog verder moet worden bijgewerkt tijdens de verdere uitvoering van de werken en dus nog niet aan de koper kan worden overgedragen. Overeenkomstig het bepaalde in de basisakte, zal uiterlijk bij de voorlopige oplevering der privatieve en 6 maanden na voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen:

- a) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieve kavel overhandigd worden aan de koper;
- b) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen overhandigd worden aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, die dit dossier zal bewaren op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld.

Voor staanplaatsen is er echter geen individueel dossier opgemaakt. Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zal bewaard worden door de syndicus.

### 25. ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties zal de bouwheer aan de koper bij de voorlopige oplevering der privatieve en gemeenschappelijke delen een exemplaar van het controleverslag overhandigen. Het zal deel uitmaken van het postinterventiedossier hetwelk wordt overhandigd bij de voorlopige oplevering.

### 26. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verbindt zich er toe het energieprestatiecertificaat te overhandigen aan de koper ten laatste 6 maanden na de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

### 27. VERBOD HYPOTHEEKSTELLING - VERVREEMDING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een uitgifte van de authentieke koopakte.

De verkoper behoudt zich nochtans het recht voor krachtens de authentieke koopakte inschrijving te nemen die slechts op haar datum rang zal nemen.

Voor de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten en lasten niet betaald zijn, zal de koper het gekochte goed niet mogen vervreemden of in hypotheek geven zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verkoper, behoudens voor een krediet aangegaan tot verkrijging van dit goed.

Indien de koper voorschreven goederen wenst te hypothekeren, dient de kredietinstelling er zich toe te verbinden de gelden van de lening bij voorrang aan te wenden tot de betaling van het saldo van de koopsom, de kosten en de lasten.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoop, en bij niet-naleving ervan door de koper, zal de promotor de ontbinding van de verkoop kunnen vorderen, onverminderd zijn recht om de uitvoering te vorderen, samen met de schadevergoeding en de intresten.

De koper verbindt zich er uitdrukkelijk toe deze overeenkomst en vooral deze clause mee te delen aan zijn bankier in geval van een financiering.

De promotor verbindt zich ertoe, in geval van wanbetaling, de instrumenterende notaris onmiddellijk daarvan schriftelijk in kennis te stellen.

### 28. VOLTOOIINGSWAARBORG IN HET KADER VAN DE WET BREYNE

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 van de wet van 9 juli 1971 gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, en van artikel 4 van het K.B. van 21 oktober 1971 gewijzigd door het K.B. van 21 september 1993 houdende de uitvoering ervan, verklaart de bouwheer een hoofdelijke borgstelling van 100% van de prijs van het gebouw te stellen.

Hij zal uiterlijk bij het verrijden van de notariële akte aan de koper (en aan de notaris) een afschrift overmaken van een bewijs van voormelde zekerheidsstelling, afgeleverd en ondertekend door een kredietinstelling (als bedoeld in de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen), een hypotheekonderneming (als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet) of een verzekeringsonderneming (die voldoet, naar gelang van het geval, aan de voorschriften van de artikelen 3 en 64 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen). Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering van deze overeenkomst, te wijten aan de verkoper, mag de koper op het bedrag van de borgtocht de sommen voorafnemen die hem toekomen wegens het geleden nadeel. Voormelde borgtocht wordt bij de voorlopige oplevering van het privaatve gedeelte vrijgemaakt door opheffing te verlenen van de waarborg.

## 29. WONINGBOUWWET

DE KOPER HEEFT HET RECHT DE NIETIGHEID IN TE ROEPEN VAN DE OVEREENKOMST OF VAN HET BEDING, DAT STRIJDIG IS MET DE BEPALINGEN VAN OF KRACHTENS DE ARTIKELS 7 EN 12 VAN DE WET VAN 9 JULI 1971, ZOALS GEWIJZIGD DOOR DE WET VAN 3 MEI 1993, WELKE HIERNA VOLLEDIG ZIJN OPGENOMEN.

De artikelen 7 en 12 van de Woningbouwwet luiden als volgt:

### Artikel 7

*De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:*

- a) *de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;*
- b) *de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden, of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunningen van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag;*
- b.bis) *vermelden of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering vooreen minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;*
- c) *de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privaatve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;*
- d) *als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden. De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;*
- e) *de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffend geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze waarop en de betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien; Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid;*
- e.bis) *het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;*
- f) *de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft, overeenstemmen;*
- g) *de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;*
- h) *de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken. De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden. De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.*

### Artikel 12

*"Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, houdende erkenning van de aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponeed en bevrijd.*

*Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, zoals bepaald in voorgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffend geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.*

*De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de*



*koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5e van de Hypotheekwet."*

De koper verklaart dat hij kennis heeft van de gegevens en stukken vermeld in artikel 7 van de Woningbouwwet.

Hij verklaart door de bouwheer in het bezit te zijn gesteld van de nauwkeurige plannen en de bestekken van de werken ondertekend door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect, alsook van een kopie van de in authentieke vorm opgemaakte statutenakte met reglement van mede-eigendom. Alsook wat betreft de gewestelijke overheids- tegemoetkomingen inzake huisvesting, vermeld op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be). De partijen bevestigen dat zij reeds vijftien dagen kennis hebben van onderhavige overeenkomst en de bijlagen.

### 30. FISCALE VERKLARINGEN.

Deze verkoop heeft betrekking op nieuw opgerichte gebouwen, nog niet in gebruik genomen. De bouwheer vraagt daarom de vrijstelling van het evenredige registratierecht op de constructieprijs, conform art 159-8° Registratiewetboek; hij is BTW-plichtige en de venale grondwaarde werd hiervoor aangegeven.

Aangezien de verkoper van de grondaandelen niet dezelfde is als deze van de constructies, geschiedt deze verkoop wat betreft de constructies onder de BTW en wat betreft de grondaandelen onder het registratierecht.

Alle veranderingen in het thans in voege zijnde tarief voor de BTW, hetzij verhoging, hetzij verlaging en alle tegemoetkomingen van overheidswege ondervorm van toelage, teruggave of anderszins zijn uitsluitend in voor- of nadeel van de koper.

### 31. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN FINANCIERING

De koper verklaart deze overeenkomst wel/niet afhankelijk te stellen van het bekomen van een financiering.

### 32. SANCTIES

In geval van niet naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, welk zonder gevolg is gebleven gedurende 14 dagen, mag de andere partij :

- ofwel de verkoop als nietig aanzien en zonder gevolg. In dit geval zal een som gelijk aan 10 % van de verkoopprijs verschuldigd zijn door de in gebreke gebleven partij ten titel van de schadevergoeding.
- ofwel de gedwongen tenuitvoerlegging van onderhavige contract.

Indien de ondertekening van de akte niet tijdig kan doorgaan door de fout van één van de partijen, zal de in gebreke blijvende partij van rechtswege en zonder ingebrekestelling, aan de andere partij een intrest van tien procent (10%) verschuldigd zijn, berekend op de verkoopprijs.

### 33. HOOFDELIJKHEID - WOONSTKEUZE

Indien meerdere personen optreden als koper, zijn deze personen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle verbintenissen van de koper, aangegaan door deze overeenkomst.

In die gevallen doen alle personen, aangeduid als koper, woonstkeuze op het adres van de persoon die eerst genoemd wordt als koper in deze overeenkomst.

### 34. BEVOEGDHEID

Elk geschil in verband met de interpretatie, geldigheid of de uitvoering van deze overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken te Mechelen. Het Belgische recht is van toepassing.

### 35. WIJZIGINGEN AAN DEZE OVEREENKOMST.

Deze overeenkomst omvat een algehele regeling van de contractuele verhoudingen tussen partijen. Eventuele wijzigingen of toevoegingen worden nooit vermoed en kunnen nooit stilzwijgend tot stand komen: zij dienen steeds schriftelijk en uitdrukkelijk te gebeuren.

#### BIJLAGEN:

- Basisakten
- Verkoopplan
- Verkooplastenboek

Opgesteld te ..... in drievoud op ....., waarvan elk der partijen verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.