BASISAKTE	Datum: 26.10.12	Rep.Nr.: 7.407

STATUTEN RESIDENTIE WINKELPLEIN

Het jaar tweeduizend en twaalf.
Op zesentwintig oktober.
Voor mij, Michel ROBEYNS, notaris met standplaats te Antwerpen.
Is verschenen:
De vereniging van mede-eigenaars van het appartementsgebouw, genaamd "RESIDENTIE WINKELPLEIN" gelegen tussen de Abdijstraat 2-8, de Sint-Bernardsesteenweg 135-161 en de De Bosschaertstraat, maatschappelijk adres Sint-Bernardsesteenweg 135-161, ondernemingsnummer 0822.215.352.
Binnen het rechtsgebied Antwerpen, waarvan de statuten werden opgemaakt door ondergetekende notaris op 16 juli 2009, en die rechtspersoonlijkheid verwierf door de overschrijving van de statuten op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 26 augustus daarna, formaliteitsnummer 57-T-26/08/2009-08519 en de verkoop van een eerste kavel bij akte verleden voor ondergetekende notaris op 23 juli 2009, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 26 augustus daarna onder formaliteitsnummer 57-T-26/08/2009-08520.
Deze vereniging van mede-eigenaars heeft haar zetel in de volgende residentie:
Stad ANTWERPEN:
In een appartementsgebouw, genaamd "Residentie Winkelplein" op en met grond en aanhorigheden, gelegen tussen de Abdijstraat 2-8, Sint-Bernardsesteenweg 135-161 en De Bosschaertstraat, ten kadaster gekend sectie I nummer 2443/L/3 voor een oppervlakte volgens meting van vierendertig aren drieëndertig centiaren (34a 33ca).
Deze vereniging wordt alhier vertegenwoordigd door haar syndicus, "TRENT" besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 2600 Antwerpen-Berchem, Elisabethlaan 108, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0881.416.432, rechtsgebied Antwerpen, opgericht bij akte verleden voor notaris Peter Timmermans te Antwerpen op 15 mei 2006, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 31 mei daarna onder nummer 06089957, waarvan de statuten nadien niet meer werden gewijzigd.
Hier vertegenwoordigd door de heer Luk Walter Valeer Vandenbulcke, geboren te Roeselare op 28 juli 1963, wonende te 2600 Antwerpen-Berchem, Elisabethlaan 108, benoemd bij de oprichtingsakte, en bevoegd om de vennootschap te vertegenwoordigen krachtens artikel 7§2 van de statuten.
Hierna ook genoemd "de verschijner".

1. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

A. In de basisakte verleden voor mijn ambt op 16 juli 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 26 augustus daarna, formaliteitsnummer 57-T-26/08/2009-08519 werd aan het appartement B3.2, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 2 honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond, van het ganse complex, toegekend. Dit appartement werd verkocht door

bij akte verleden voor mijn ambt met tussenkomst van notaris Inès

Van Opstal met standplaats te Antwerpen-Hoboken op 6 augustus 2010, geregistreerd “

Het aantal tienduizendsten verbonden aan het appartement B.3.2. is evenwel een verkeerde weergave van de juridische werkelijkheid ten tijde van de ondertekening van de basisakte, waarbij aan het appartement B.3.2 honderd zevenenveertig/ tienduizendsten (147/10.000sten) dienden te worden toegekend, dit rekening gehouden met de respectieve waarde van het appartement bepaald in functie van zijn netto-vloeroppervlakte, bestemming en ligging. Rekening houdend met zelfde factoren diende aan de commerciële ruimte “COM8” op de gelijkvloerse verdieping driehonderd en twaalf/tienduizendsten (312/10.000sten) toegekend te worden in plaats van driehonderd en twee/tienduizendsten (302/10.000sten).
De syndicus verklaart dat dit op de dagorde van de eerste officiële Algemene Vergadering der mede-eigenaars, die plaatsvond op woensdag 13 april 2011, werd opgenomen, alwaar iedere eigenaar akkoord ging om deze 10 kwotiteiten die per ongeluk aan het appartement B.3.2 werden toegekend bij de kwotiteiten van de winkel te voegen.
De syndicus verklaart dat deze beslissing nogmaals mondeling werd aangehaald op de laatste algemene vergadering van 17 oktober jongstleden, waarbij de mede-eigenaars akkoord gingen om dit punt te verwerken in de aangepaste statuten.
B. De syndicus maakt mij, notaris, bekend dat de vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Winkelplein" te Antwerpen, een Buitengewone Algemene Vergadering heeft gehouden op woensdag 17 oktober om 18.00 uur, met het oog op het aanpassen van de statuten aan de nieuwe wet op de mede-eigendom.
De syndicus heeft mij, notaris, desbetreffend volgende stukken voorgelegd om aan deze akte gehecht te blijven, zonder echter mee overgeschreven te worden:

- een kopie van de bewijzen van de oproeping tot deze Buitengewone Algemene Vergadering;
- een kopie van de aanwezigheidslijst ter gelegenheid van deze Buitengewone Algemene Vergadering ondertekend door de aanwezige mede-eigenaars en de vertegenwoordigers van mede-eigenaars;
- een kopie van de notulen opgemaakt ter gelegenheid van deze Buitengewone Algemene Vergadering.

2. BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

2.1 Het blijkt uit de voorgelegde stukken dat deze vergadering werd gehouden te Antwerpen op woensdag 17 oktober om 18.00 uur.
2.2 Aanwezig of vertegenwoordigd waren de hiernagenoemde mede-eigenaars, bezittende het getal onverdeelde delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, vermeld achter hun naam:
1)

Bezittende volgende kavels:
Autostaanplaatsen

1. de autostaanplaatsen, gemerkt **“P01” tot en met “P06”**, “**P10**”, “**P12**”, “**P14**”, “**P27**”, “**P29**”, “**P30**”, “**P33**”, “**P34**”, **“P36” tot en met “P43”**, “**P45**”.

Bergingen

2. de bergingen, gemerkt **“B01” tot en met “B05”**, “**B08**”, “**B09**”, “**B11**”, “**B21**”, “**B23**”, “**B26**”, “**B29**”, “**B30**”, **“B36” tot en met “B40”**.

Appartementen

3. het appartement gemerkt **A1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1.
4. het appartement gemerkt **A1.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1.
5. het appartement gemerkt **B1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2.
6. het appartement gemerkt **E1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5.
7. het appartement gemerkt **E1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5.
8. het appartement gemerkt **A2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1.
9. het appartement gemerkt **A2.3**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1.
10. het appartement gemerkt **B2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 2.
11. het appartement gemerkt **A3.1**, gelegen op de derde verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1.
12. het appartement gemerkt **A3.2**, gelegen op de derde verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1.
13. het appartement gemerkt **C3.2**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 3.
14. het appartement gemerkt **D3.2**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 4.
15. het appartement gemerkt **E3.1**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 5.

Waarvan in het totaal tweeduizend honderd zesenzestig komma vijftig/tienduizendsten (2.029,50/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.

Bezittende volgende kavels:
Autostaanplaatsen
1. de autostaanplaatsen, gemerkt **"P22" tot en met "P26"**.
Commerciële ruimten
2. een grote commerciële ruimte, grenzend aan de Abdijstraat, gemerkt "COM", in te delen in acht afzonderlijke entiteiten. Verdere indeling van deze ruimte is voorzien: "COM1", "COM2", "COM3", "COM4", "COM5", "COM6", "COM7, "COM8".
Waarvan in het totaal drieduizend achthonderd en negen komma vijftig/ tienduizendsten (3809,50/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
3
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt '**B1.1'**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2.
2. de berging gemerkt '**B12**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P13**' ondergronds.
Waarvan in het totaal honderd negenenzestig komma vijftig/tienduizendsten (169,50/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
4)
Bezittende volgende kavel:
het appartement gemerkt **B1.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2.
Waarvan in het totaal honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
5.a)
b)
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt '**D1.1'**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 4.
2. de berging gemerkt '**B34**' ondergronds.
Waarvan in het totaal honderd achtendertig/tienduizendsten (138/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
6.a)
b)
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt **A2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1.
2. de berging gemerkt '**B10**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P11**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd en negen komma vijftig/tienduizendsten (109,50/ 10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
7)
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt '**B.2.1**' op de tweede verdieping.
2. de berging gemerkt '**B16**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P17**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd en negenenzestig komma vijftig/tienduizendsten (169,50/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
8)
Bezittende volgende kavel:
het appartement gemerkt '**B2.3'**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 2.
Waarvan in het totaal honderd en zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
9)
Bezittende volgende kavel:

1. het appartement gemerkt **C2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 3.
2. de berging gemerkt '**B20**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P21**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd en zevenenveertig komma vijftig/tienduizendsten (147,50/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
10.a)
b) Bezittende volgende kavel:

1. het appartement gemerkt '**D2.1'**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 4.
2. de berging gemerkt '**B31**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P31**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd en zesenveertig komma vijftig/tienduizendsten (146,50/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.
11) . Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt **D2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 4,
2. de berging, gemerkt "**B27**".

Waarvan in het totaal honderd zevenendertig/tienduizendsten (137/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.

12) d
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt **E2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 5.
2. de berging gemerkt '**B28**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P28**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd en zesenveertig komma vijftig/tienduizendsten (146,50/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.

13)
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt '**E2.3**' op de tweede verdieping.
2. de berging gemerkt '**B42**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd en drie/tienduizendsten (103/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.

14)
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt '**B.3.1'** op de derde verdieping.
2. de berging gemerkt '**B43**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P46**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd tweeënzeventig komma vijftig/tienduizendsten (172,50/ 10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.

15)
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt **B3.2**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 2.
2. de berging gemerkt '**B7**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P9**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd negenenvijftig komma vijftig/tienduizendsten (159,50/ 10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.

16)
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt **C3.1**, gelegen op de derde verdieping, aan traphall 3.
2. de berging gemerkt '**B19**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P20**' ondergronds.

Waarvan in het totaal honderd zevenenveertig komma vijftig/tienduizendsten (147,50/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.

17.a)

b)
Bezittende volgende kavels:

1. het appartement gemerkt '**B.4.1**' op de vierde verdieping.
2. de berging gemerkt '**B6**' ondergronds.
3. de autostaanplaats gemerkt '**P7**' ondergronds.
4. de autostaanplaats gemerkt '**P8**' ondergronds.
5. de berging gemerkt '**B13**' ondergronds.

Waarvan in het totaal tweehonderd negenenvijftig /tienduizendsten (259/10.000sten) in de gemene delen van het appartementsgebouw.

2.3 deze Buitengewone Algemene Vergadering op geldige wijze, en overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen werd samengeroepen door de syndicus.

2.4 deze Buitengewone Algemene Vergadering blijkens de brieven tot oproeping diende te beraadslagen en te besluiten over de wijziging en aanpassing van de basisakte aan de nieuwe dwingende wetgeving.

2.5 deze Buitengewone Algemene Vergadering, regelmatig was samengesteld, en derhalve geldig kon beraadslagen en besluiten omtrent alle punten op de agenda gebracht door de aanwezigheid of vertegenwoordiging van alle mede-eigenaars.

3. AANPASSING DER STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM

3.1 Het blijkt uit deze stukken dat op de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 oktober 2012 volgend besluit werd genomen:

"De algemene vergadering machtigt de syndicus om de wijziging van basisakte te ondertekenen aan de Wet van 2 juni 2010 en de wijzigende wet van 15 mei 2012.
De kosten van de wijziging van deze basisakte wordt door Groep Lenaers gedragen."

4. WIJZING STATUTEN

4.1 De syndicus heeft aldus aangetoond, aan mij, notaris, dat de vereniging van mede-eigenaars van de residentie "Winkelplein", te Antwerpen, door haar Buitengewone Algemene Vergadering gehouden op 17 oktober 2012 geldig nieuwe statuten heeft aangenomen.

4.2 Daarom akteer, ik, notaris, de wijzigingen waarvoor de vereiste meerderheden werden bekomen, volgens het eerste besluit zoals voormeld, met het oog op de uitvoerbare kracht en de tegenstelbaarheid ervan.

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

De statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het appartementsgebouw en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom. Zij verklaren bij deze ook het reglement van orde te willen vaststellen.

Bij eventuele strijdigheid tussen de bepalingen van de statuten met dwingende wetsbepalingen zullen de strijdige bepalingen van de statuten voor niet geschreven moeten worden gehouden, zonder dat dit een weerslag mag hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de statuten. Voor al wat niet in onderhavige statuten geregeld is, wordt door comparanten uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 577-2 en volgend van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.

Onderhavige akte wordt overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.
Het hierna beschreven appartementsgebouw bestaat enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de exclusieve eigendom zijn van één eigenaar.
De gemeenschappelijke delen zijn verdeeld in fracties die verbonden worden aan de privatieve delen.
Ingevolge deze verdeling bekomt elk privatief met inbegrip van de eraan verbonden fracties in de gemeenschappelijke delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er afzonderlijk over beschikt kan worden, ten bezwarende titel of ten kosteloze titel, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

I. BASISAKTE

In deze basisakte wordt opgenomen:
A. een beschrijving van het onroerend geheel;
B. een specifieke beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten, alsook
C. de oprichting van de vereniging van mede-eigenaars.
Alle hierna opgenomen aanduidingen betreffende het appartementsgebouw zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven vanuit de straat en kijkende naar het appartementsgebouw.

AFDELING 1.- BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL

Beschrijving van het goed
Stad ANTWERPEN:
Een appartementsgebouw, genaamd "Residentie Winkelplein" op en met grond en aanhorigheden, gelegen tussen de Abdijstraat 2-8, Sint-Bernardsesteenweg 135-161 en De Bosschaertstraat, ten kadaster gekend sectie I nummer 2443/L/3 voor een oppervlakte volgens meting van vierendertig aren drieëndertig centiaren (34a 33ca).
Bouwplannen
De bouwplannen van het gehele gebouw werden opgemaakt door architecten Driesen-Meersman-Thomaes, coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met zetel te 2000 Antwerpen, Meirbrug 1.
Volgende werden gehecht aan de vergunning van de stad Antwerpen op negentien juni tweeduizend en negen:
- plan V01/07: inplantingsplan – profielsnedes;
- plan V02/07: grondplan nivo -1;
- plan V03/07: grondplan nivo 0;
- plan V04/07: grondplan nivo's 1 en 2;
- plan V05/07: grondplan nivo's 3 en 4;
- plan V06/07: dakplan;
- plan V07/07: gevels en doorsnedes.

De originele plannen werden aan de oorspronkelijke basisakte gehecht opgemaakt door de instrumenterende notaris op 16 juli 2009, om er samen mee geregistreerd te zijn en, overeenkomstig artikel 577-5 Burgerlijk Wetboek, als bijlagen aan het afschrift op het bevoegde hypotheekkantoor neergelegd, ter gelegenheid van de overschrijving van deze akte op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 26

augustus daarna, formaliteitsnummer 57-T-26/08/2009-08519, doch niet mee te zijn overgeschreven.

Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen op zesentwintig januari en negenentwintig juni tweeduizend en zeven en negentien juni tweeduizend en negen respectievelijk met dossiernummer AN6/2006/B/0114, AN6/2007/B/0259 en AN6/ 2009/B/0267-20091777.

Deze vergunningen werden afgeleverd onder de specifieke voorwaarden, geciteerd, en werden gehecht aan de oorspronkelijke basisakte, na waarmerking 'ne varietur' door comparanten en ondergetekende notaris.

Afmetingen en afwerkingen

De afmetingen en afwerkingen die voorkomen op de aan de oorspronkelijke basisakte gehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting.

Wijzigingen

De voorliggende bouwplannen hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd. Zulks betekent dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de wijzigingen geen schade toebrengen aan de structuur van het gebouw en verder het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars niet in het gedrang brengen. Overigens zullen eventuele wijzigingen noch de samenstelling, noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen mogen aantasten.

Zij mogen evenmin de stijl en de harmonie schaden van de gemene delen van het gebouw. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

Na de volledige afwerking van het gebouw, zal een wijzigende basisakte worden opgemaakt, waarin de repercussies van deze wijzigingen ten opzichte van het gehele complex, en de wijzigingen die deze in de onderlinge verhoudingen tussen de verscheidene mede-eigenaars teweeg brengen, zullen worden vastgelegd.

Algemene beschrijving

Het appartementsgebouw bestaat uit:

- op niveau ondergrond: zesenveertig (46) open parkingplaatsen met in- en uitrit langs de

De Bosschaertstraat, tweeënveertig (42) bergingen, één (1) poetslokaal, zes (6) teller-lokalen en een fietsenstaanplaats;

- op het gelijkvloers: een grote commerciële ruimte, in te delen in acht (8) ruimten, verschillend in grootte;
- op de eerste en tweede verdieping: telkens veertien (14) appartementen;
- op de derde verdieping: dertien (13) appartementen;
- op de vierde verdieping: één (1) luxe-penthouse.

AFDELING 2.- SPECIFIEKE BESCHRIJVING EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Het gebouw is verdeeld in volgende onderscheiden delen:

a) in gemeenschappelijke delen die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle of sommige eigenaars van privatieve delen van het gebouw.
b) in privatieve delen die de uitsluitende eigendom uitmaken van iedere eigenaar.
De privatieve en gemeenschappelijke delen zijn onafscheidelijk verbonden met elkaar zodat geen privatief gedeelte kan vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

BESCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars, die ook door alle of meerdere mede-eigenaars worden gebruikt

De grond, zowel bebouwd als onbebouwd, de toegangswegen en opritten naar het gebouw, de afsluitingen met aanpalende eigenaars, de aanplantingen, drainage, waterafvoer, eventuele besproeiingsinstallaties, buitenverlichting, aanduidingen, ornamenten en dergelijke.

ONDERAARDS EN BUITEN

De funderingsplaten en -muren, steunbalken en -palen, de afvoerleidingen voor het regenwater van het gebouw en de sifons en collectoren waarop deze leidingen zijn aangesloten, de septische en andere putten en putjes, afvoerleidingen van huishoudelijk water en sanitair en de hierop aangesloten sifons, collectoren en de rioleringen, de leidingen van water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen van het gebouw, de keldertrappen, eventueel gemeenschappelijke kelderruimten met verluchtingsmonden, de meterruimten, de machinekamers van de liften met toegangsdeur, de machines van de liftinstallaties, de liftkooien en liftschachten, de manoeuvreerruimte tussen de garageboxen en parkings, de garagepoort en de toegangsinstallatie, de verluchtingsschachten, de aardingslus, luifel met fietsenstalling en toebehoren, en in het algemeen alle lokalen, installaties, elementen en delen bestemd voor het algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van het gebouw en zijn eigenaars. Eveneens gemeenschappelijk is de hoogspanningscabine welke zich in de kelderruimte bevindt.

GELIJKVLOERS

De buitenmuren van het gebouw, de dragende binnenmuren en andere constructieve elementen, de verluchting-, aan- en afvoerschachten, kantelpoort, berging voor gemeenschappelijk onderhoud, fietsenstalling, kast brandcentrale, de inkomhalls met inkomdeur en vloermat, deurbellen, parlofoon- en/of videofooninstallatie en brievenbussen, de traphalls met lift en liftschacht, de trap naar de verdiepingen, de laad- en loszone in de Bosschaertstraat, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw.

EERSTE, TWEEDE, DERDE EN VIERDE VERDIEPINGEN

De buitenmuren van het gebouw, de dragende binnenmuren en andere constructieve elementen, de verluchting-, aan- en afvoerschachten, de traphalls met lift en liftschacht, de trap naar de hogere verdiepingen, alsmede alle andere elementen en delen bestemd tot het gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw.

DAK

De daken met hun constructie en de dakbedekking van het gebouw, de schouwen, de licht- en luchtscheppingen, de verluchtingsluiken voor de brandweer, eventuele brandladders of -trappen, de goten, de kroonlijsten, de eventuele koepels die uitgeven op gemeenschappelijke plaatsen en in het algemeen alle andere elementen en delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik van het gebouw;

Deze opsomming is niet beperkend en omvat in het algemeen alle delen die dienen tot gebruik en/of nut voor alle mede-eigenaars.

2. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitende genot en gebruik van een bepaalde mede-eigenaar die de lasten ervan zo nodig alleen zal dragen. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken: zo bijvoorbeeld: de koelgroepen (installatie voor luchtbehandeling en ventilatie) en de daktuin.

- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen A1.1, A2.1, A3.1, A1.2, A2.2, A3.2, A1.3, A2.3 en A3.3:

deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 1 (1e van links tussen COM1 en COM2 gelegen) met inkomhall, trappen en lift. De eigenaars of huurder van de commerciële ruimten op het gelijkvloers hebben toegang tot deze trapzaal voor het ledigen van de brievenbussen.

- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen B1.1, B2.1, B3.1, B1.2, B2.2, B3.2, B1.3, B2.3, B3.3 en B4.1:

deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 2 (2e van links tussen COM4 en COM5 gelegen) met inkomhall, trappen en lift.

- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen C1.1, C2.1, C3.1, C1.2, C2.2, en C3.2:

deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 3 (3e van links tussen COM5 en COM6 gelegen) met inkomhall, trappen en lift.

- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen D1.1, D2.1, D3.1, D1.2, D2.2, en D3.2:

deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 4 (4e van links tussen COM6 en COM7 gelegen) met inkomhall, trappen en lift.

- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen E1.1, E2.1, E3.1, E1.2, E2.2, E3.2, E1.3, E2.3 en E3.3:

deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 5 (5e van links tussen COM7 en COM8 gelegen) met inkomhall, trappen en lift.

- Bijzonder gebruiksrecht voor de appartementen F1.1 en F2.1:

deze appartementen hebben een uitsluitend gebruiksrecht voor trapzaal 6 (achteraan gelegen) met inkomhall en trappen.

Al deze exclusieve genotregelingen kunnen slechts gewijzigd worden mits unanimiteit van stemmen in de algemene vergadering.

BESCHRIJVING PRIVATIEVE DELEN

Omschrijving begrip

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn het voorwerp van een exclusief of privatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privatief gedeelte of kavel genoemd.

Beschrijving

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

Binnen de kavel

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

Samengevat: al hetgeen zich binnen de privatieve delen bevindt en hetgeen tot uitsluitend gebruik van deze erven dient, ondermeer alle tellers, inwendige leidingen, buizen, schouwen en luchtkokers, aflopen en stelsels, alsmede de installaties van de centrale verwarming en de betegeling/bedekking en afsluiting van de privatieve terrassen.

Deze opsomming is verklarend doch in geen geval beperkend.

Buiten de kavel

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon/videofonie;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen geplaatst in de inkomhal van het gebouw;
- de platen van aanduiding van naam, beroep, en appartement van de bewoners of gebruikers van de privatieve erven.

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

Deze opsomming is verklarend doch in geen geval beperkend.

Opsomming van de privatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

Hierna volgt de beschrijving van het gebouw met vermelding van het aandeel in de gemeenschappelijke delen van iedere privatieve kavel.

Deze respectieve aandelen staan hierna vermeld alsook op de tabel van quotiteiten, gehecht aan de oorspronkelijke basisakte om er samen mede geregistreerd te zijn.

De beschrijving van de privatieve delen wordt weergegeven zoals deze op de plannen is aangeduid.

1. <u>Parkeerplaatsen en bergingen</u>

<u>Ondergronds</u>:

1. de autostaanplaatsen, gemerkt "**P01**" tot en met "**P46**", elk begrijpende:

- <u>in privatieve en uitsluitende eigendom</u>: de autostaanplaats, afgelijnd op de vloer, waarbinnen de auto kan worden gestald;
- <u>in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid</u>: negen en een half /tien-duizendsten (9,5/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

2. de bergingen, gemerkt "**B01**" tot en met "**B43**", elk begrijpende:

- <u>in privatieve en uitsluitende eigendom</u>: de berging zelf;
- <u>in mede-eigendom en gedongen onverdeeldheid</u>: twee/tienduizendsten (2/10.000 sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex, uitgezonderd de bergingen 7-22, 34 en 41 (3/10.000sten, bergingen 5, 26, 42 en 43 (4/10.000sten) en de berging 6 (5/10.000sten).

Aan elke staanplaats is er berging verbonden, met uitzondering van de parkings 6, 33, 35 en 36 die los van een berging worden verkocht; de berging 26 is een poetslokaal.
Evenwel bestaat de mogelijkheid om staanplaatsen apart de verkopen door de bouwheer en mede-eigenaars aan mede-eigenaars.

2. <u>Commerciële ruimte</u>

<u>Op het gelijkvloers</u>:

een grote commerciële ruimte, grenzend aan de Abdijstraat, gemerkt "**COM**", in te delen in acht afzonderlijke entiteiten, begrijpende:

- <u>in privatieve en uitsluitende eigendom</u>: de grote commerciële ruimte zelf;
- <u>in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid</u>: drieduizend zevenhonderd tweeënzestig / tienduizendsten (3.762/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

Verdere indeling van deze ruimte is voorzien: "COM1": 150/10.000, "COM2": 135/10.000,
"COM3": 436/10.000; "COM4": 350/10.000, "COM5": 962/10.000, "COM6": 777/10.000
"COM7": 640/10.000, "COM8": 312/10.000.

3. <u>Appartementen</u>

(alle aanduidingen worden steeds gegeven vanuit de straat bekeken, met aangezicht naar het gebouw)

<u>Op de eerste verdieping</u>:

1. het appartement gemerkt **A1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:

- <u>in privatieve en uitsluitende eigendom</u>: woonkamer, open moderne keuken, twee slaap-kamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- <u>in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid</u>: honderd drieënveertig/ tienduizendsten (143/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

2. het appartement gemerkt **A1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, één slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenennegentig/tienduizendsten (97/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

3. het appartement gemerkt **A1.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: vestiaire, woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierenveertig/ tienduizendsten (144/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

4. het appartement gemerkt **B1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, drie slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

5. het appartement gemerkt **B1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenveertig/tienduizendsten (147/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

6. het appartement gemerkt **B1.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging, terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/ tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

7. het appartement gemerkt **C1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 3, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/ tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

8. het appartement gemerkt **C1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 3, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

9. het appartement gemerkt **D1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 4, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

10. het appartement gemerkt **D1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 4, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

11. het appartement gemerkt **E1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

12. het appartement gemerkt **E1.2**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertig/tienduizendsten (130/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

13. het appartement gemerkt **E1.3**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, slaapkamer, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

14. het appartement gemerkt **F1.1**, gelegen op de eerste verdieping, aan traphall 6, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

Op de tweede verdieping:

15. het appartement gemerkt **A2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënveertig/tienduizendsten (143/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

16. het appartement gemerkt **A2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, één slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenennegentig/tienduizendsten (97/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

17. het appartement gemerkt **A2.3**, gelegen op de tweede verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: vestiaire, woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierenveertig/tienduizendsten (144/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

18. het appartement gemerkt **B2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, drie slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

19. het appartement gemerkt **B2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenveertig/tienduizendsten (147/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

20. het appartement gemerkt **B2.3**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 2, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenvijftig/tienduizendsten (157/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

21. het appartement gemerkt **C2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 3, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

22. het appartement gemerkt **C2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 3, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

23. het appartement gemerkt **D2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 4, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

24. het appartement gemerkt **D2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 4, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaap-kamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

25. het appartement gemerkt **E2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

26. het appartement gemerkt **E2.2**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertig/tienduizendsten (130/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

27. het appartement gemerkt **E2.3**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 5, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, slaapkamer, badkamer met lavabo en bad, apart toilet;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

28. het appartement gemerkt **F2.1**, gelegen op de tweede verdieping, aan traphall 6, begrijpende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd dertien/tienduizendsten (113/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

Op de derde verdieping:

29. het appartement gemerkt **A3.1**, gelegen op de derde verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd veertig/tienduizendsten (140/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

30. het appartement gemerkt **A3.2**, gelegen op de derde verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, één slaapkamer, badkamer en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweeënnegentig/tienduizendsten (92/ 10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

31. het appartement gemerkt **A3.3**, gelegen op de derde verdieping, aan de linkerzijde in traphall 1, begrijpende:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: vestiaire, woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negenendertig/tienduizendsten (139/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

32. het appartement gemerkt **B3.1**, op de derde verdieping, aan traphall 2, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, drie slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negenenvijftig/tienduizendsten (159/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

33. het appartement gemerkt **B3.2**, op de derde verdieping, aan traphall 2, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zevenenveertig/tienduizendsten (147/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

34. het appartement gemerkt **B3.3**, op de derde verdieping, aan traphall 2, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging, terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achtenvijftig/tienduizendsten (158/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

35. het appartement gemerkt **C3.1**, op de derde verdieping, aan traphall 3, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

36. het appartement gemerkt **C3.2**, op de derde verdieping, aan traphall 3, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

37. het appartement gemerkt **D3.1**, op de derde verdieping, aan traphall 4, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

38. het appartement gemerkt **D3.2**, op de derde verdieping, aan traphall 4, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfendertig/tienduizendsten (135/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

39. het appartement gemerkt **E3.1**, op de derde verdieping, aan traphall 5, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tweeëndertig/tienduizendsten (132/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

40. het appartement gemerkt **E3.2**, op de derde verdieping, aan traphall 5, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, twee slaapkamers, badkamer met lavabo en bad, apart toilet, berging en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd drieënzestig/tienduizendsten (122/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

41. het appartement gemerkt **E3.3**, op de derde verdieping, aan traphall 5, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, slaapkamer, badkamer met lavabo en bad, apart toilet en terras;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenennegentig/tienduizendsten (99/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond van het ganse complex.

Op de vierde verdieping:

42. het appartement gemerkt **B4.1**, op de vierde verdieping, aan traphall 2, met:
- in privatieve en uitsluitende eigendom: woonkamer, open moderne keuken, drie slaapkamers, een badkamer met dubbele lavabo en inloopdouche, apart toilet, inkomhall, gang, berging en terras.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vierendertig/tienduizendsten (234/10.000sten) in de gemene delen met grond van het ganse complex.

BEREKENING QUOTITEITEN

ONDERGRONDS

parkeerplaats 1	9,50	berging 1	2
parkeerplaats 2	9,50	berging 2	2
parkeerplaats 3	9,50	berging 3	2
parkeerplaats 4	9,50	berging 4	2
parkeerplaats 5	9,50	berging 5	4
parkeerplaats 6	9,50	berging 6	5
parkeerplaats 7	9,50	berging 7	3
parkeerplaats 8	9,50	berging 8	3
parkeerplaats 9	9,50	berging 9	3
parkeerplaats 10	9,50	berging 10	3
parkeerplaats 11	9,50	berging 11	3
parkeerplaats 12	9,50	berging 12	3
parkeerplaats 13	9,50	berging 13	3
parkeerplaats 14	9,50	berging 14	3
parkeerplaats 15	9,50	berging 15	3
parkeerplaats 16	9,50	berging 16	3
parkeerplaats 17	9,50	berging 17	3
parkeerplaats 18	9,50	berging 18	3
parkeerplaats 19	9,50	berging 19	3
parkeerplaats 20	9,50	berging 20	3
parkeerplaats 21	9,50	berging 21	3
parkeerplaats 22	9,50	berging 22	3
parkeerplaats 23	9,50	berging 23	2
parkeerplaats 24	9,50	berging 24	2
parkeerplaats 25	9,50	berging 25	2
parkeerplaats 26	9,50	berging 26	4
parkeerplaats 27	9,50	berging 27	2
parkeerplaats 28	9,50	berging 28	2
parkeerplaats 29	9,50	berging 29	2
parkeerplaats 30	9,50	berging 30	2
parkeerplaats 31	9,50	berging 31	2
parkeerplaats 32	9,50	berging 32	2
parkeerplaats 33	9,50	berging 33	2
parkeerplaats 34	9,50	berging 34	3
parkeerplaats 35	9,50	berging 35	2
parkeerplaats 36	9,50	berging 36	2
parkeerplaats 37	9,50	berging 37	2
parkeerplaats 38	9,50	berging 38	2
parkeerplaats 39	9,50	berging 39	2
parkeerplaats 40	9,50	berging 40	2
parkeerplaats 41	9,50	berging 41	3
parkeerplaats 42	9,50	berging 42	4
parkeerplaats 43	9,50	poetslokaal	4
parkeerplaats 44	9,50	**Totaal**	**115**
parkeerplaats 45	9,50		
parkeerplaats 46	9,50		
Totaal	**437**		

COMMERCIELE RUIMTEN	
GELIJKVLOERS	
commerciële ruimte 1	150
commerciële ruimte 2	135
commerciële ruimte 3	436
commerciële ruimte 4	350
commerciële ruimte 5	962
commerciële ruimte 6	777
commerciële ruimte 7	640
commerciële ruimte 8	312
Totaal	**3762**

APPARTEMENTEN			
EERSTE VERDIEPING		**DERDE VERDIEPING**	
Appartement A1.1	143	Appartement A3.1	140
Appartement A1.2	97	Appartement A3.2	92
Appartement A1.3	144	Appartement A3.3	139
Appartement B1.1	157	Appartement B3.1	159
Appartement B1.2	147	Appartement B3.2	147
Appartement B1.3	157	Appartement B3.3	158
Appartement C1.1	135	Appartement C3.1	135
Appartement C1.2	135	Appartement C3.2	135
Appartement D1.1	135	Appartement D3.1	135
Appartement D1.2	135	Appartement D3.2	135
Appartement E1.1	135	Appartement E3.1	132
Appartement E1.2	130	Appartement E3.2	122
Appartement E1.3	99	Appartement E3.3	99
Appartement F1.1	113	**Totaal**	**1728**
Totaal	**1862**		
		VIERDE VERDIEPING	
TWEEDE VERDIEPING		Appartement B4.1	234
Appartement A2.1	143	**Totaal**	**234**
Appartement A2.2	97		
Appartement A2.3	144		
Appartement B2.1	157		
Appartement B2.2	147		
Appartement B2.3	157		
Appartement C2.1	135		
Appartement C2.2	135	Totaal parkeerplaatsen	437
Appartement D2.1	135	Totaal bergingen	115
Appartement D2.2	135	Totaal commerciële ruimten	3752
Appartement E2.1	135	Totaal appartementen 1e	1862
Appartement E2.2	130	Totaal appartementen 2e	1862
Appartement E2.3	99	Totaal appartementen 3e	1738
Appartement F2.1	113	Totaal appartementen 4e	234
Totaal	**1862**	**ALGEMEEN TOTAAL**	**10000**

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De verschijners verklaren op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen,

waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, de doorgang van alle leidingen en buizen voor de dienst van de boven- en onderlokalen.
2. De verschijners verklaren eveneens op te richten ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid ten voordele van de commerciële ruimten op het gelijkvloers en ten laste van ieder en elk der privatieve eigendommen, waaruit het onroerend goed is of zal samengesteld zijn, een recht op laden en lossen van allerhande goederen en producten, dit ter hoogte van de
De Bosschaertstraat, naast de in- en uitrit van de ondergrondse parking.

AFDELING 3.- VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Overeenkomstig de wet verkreeg de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en dit vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.
De vereniging draagt de benaming "Vereniging van mede-eigenaars Residentie Winkelplein". Zij heeft haar zetel in het gebouw te 2020 Antwerpen, Sint-Bernardsesteenweg 135-181.
Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.
De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.
Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.
Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.
Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

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

Artikel 1. Algemene interpretatieregel

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

Artikel 2. Splitsing en samenvoeging van kavels

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

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.
Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet het voorschrift van artikel 4 hierna in acht genomen worden.
Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengeteld.
Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3. Uitzicht van privatieve kavels

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.
Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.
Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.
Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.
Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.
Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privatieve kavel.
Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.
Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.
Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering.
Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4. Werken aan privatieve kavels

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.
De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.
Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5. Voorschriften over het gebruik

Het is de eigenaars van de appartementen, autostaanplaatsen en garages, verboden enige handels-, ambacht-, of nijverheidsactiviteit uit te oefenen in de gebouwen, behoudens andersluidende toestemming van de algemene vergadering. In de commerciële ruimten op hert gelijkvloers is elke vorm van handel toegelaten, ondermeer detailhandel, diensten en horeca.
Enkel de eigenaars en/of huurders van de gelijkvloerse commerciële ruimten mogen, indien zij daarin een toegelaten professionele activiteit uitoefenen, uithangborden plaatsen aan de binnenzijde van de ramen van hun kavels, en op de gevel voor zover zij binnen de grenzen blijven van hun zijwaartse muren en beneden de vloerplaat van de eerste verdieping, en in zoverre dit strookt met de gemeentereglementen dienaangaande.
De lichtreclames op de gevel mogen niet intermitterend (aan- en uitgaand) zijn, en moeten derwijze afgedekt zijn dat zij de overige mede-eigenaars of bewoners van het gebouw niet hinderen.
Bij toestemming van de algemene vergadering is de eigenaar van elk privatief zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.
De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.
De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden. Het is ten strengste verboden huisdieren los te laten of te herbergen in de gezamenlijke voortuinen, opritten of garageruimte.
De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie indien de promotor beslist hiervoor een berging of locatie aan te wenden.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.
Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht, zoals omschreven in nagemeld artikel 39 f.

Artikel 6. Bewoning - terminologie

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.
De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 7. Verhuring

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 6.
Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.
Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.
Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.
De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

De mede-eigenaars blijven tegenover de overige mede-eigenaars en de syndicus steeds persoonlijk verantwoordelijk voor de betaling van de herstellingskosten van de schade die door hun huurders aan gemeenschappelijke gedeelten van het appartements-gebouw zou zijn aangebracht.

Artikel 8. Toezicht

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

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

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

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

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

Artikel 9. Algemene interpretatieregel

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

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

Artikel 10. Toepassing van deze regel

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

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

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11. Antennes en ontvangers

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

Artikel 12. Onderhouds- en herstellingswerken

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeen-schappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de

wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.
Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.
Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.
Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.
De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

AFDELING 3. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 15. Quotiteiten

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

Artikel 16. Herstellingen aan terrassen en daktuinen

De kosten van onderhoud en herstelling aan de bovenbevloering van de terrassen, evenals van de afsluiting en omheiningen, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar van het appartement waartoe het betrokken terras in eigendom of genot behoort. Het onderhoud van de daktuinen valt ten laste van alle eigenaars die toegang hebben tot de daktuinen.
De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.
Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de privatieve delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van eigenaars van de appartementen tot beloop van de twee/derden en van het betrokken erf tot beloop van één/derde.

Artikel 17. Verdeling verbruikskosten

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Kosten per traphal

De kosten van gewoon of periodiek onderhoud en reiniging van de gezamenlijke inkom met lift, trappen en traphal, evenals de kosten van het groot onderhoud daarvan - zoals een eventuele (her-)schildering van de inkom en de traphal bijvoorbeeld, of een eventuele herstelling of vernieuwing van de liftinstallatie, de trapleuningen en trappen - worden omgeslagen tussen die appartementen verbonden aan en gebruikmakende van eenzelfde inkom en traphal, en wel ieder in verhouding tot hun respectievelijk aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Zo zullen dergelijke onkosten zich voordoende in nagemelde secties, omgeslagen en verrekend worden op de hierna vermelde respectieve eenheden:

* appartementen verbonden aan traphal 1: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**A**", te verrekenen op duizend honderd negenendertig (1.139) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 2: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**B**", te verrekenen op duizend zeshonderd dertig (1.630) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 3: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**C**", te verrekenen op achthonderd en tien (810) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 4: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**D**", te verrekenen op achthonderd en tien (810) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 5: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**E**", te verrekenen op duizend éénentachtig (1.081) eenheden;
* appartementen verbonden aan traphal 6: onkosten derhalve te dragen door de appartementen, beginnend met letter "**F**", te verrekenen op tweehonderd zesentwintig (226) eenheden.

Kosten van gebruik onderhoud en herstelling van de ondergrondse gemeenschappelijke garageruimte, meterlokalen en poetslokaal

Specifiek voor wat betreft de ondergrondse gemeenschappelijke garageruimte gelegen op niveau –1 van het complex, zullen de onkosten verbonden aan:

a) het onderhoud en de herstellingen van de bevloering en onderbevloering van de onderaardse ruimte;

b) het onderhoud en herstelling van alle leidingen en bijhorigheden dienstig voor de onderaardse ruimte;

c) het verbruik van water en elektriciteit, indien dit voor deze garageruimte voorzien wordt;

d) het gebruik, herstelling en plaatsing van de gezamenlijke garagepoort op -1;
Deze onkosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de ondergrondse autostaanplaatsen, elk volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.
De onkosten verbonden aan de ondergrondse meterlokalen en poetslokaal zullen volgens de algemene regel gedragen worden door alle eigenaars van de privatieven naar evenredigheid met hun aandeel in die gemeenschappelijke delen.

Artikel 18. Werk- en reservekapitaal

Werkkapitaal

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.
Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald door de algemene vergadering.
De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.
Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.
Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbedekking.
De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Artikel 19. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

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

Artikel 20. Overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of

de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:
1º het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;
2º het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
3º de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4º in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
5º 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;
6º een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.
Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naar gelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.
§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:
1º het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2º een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendoms-overdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3º een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendoms-overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4º een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.
De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1º, 2º, 3º en 4º, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.
Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.
§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing
van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.
§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.
§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:
1º is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;
2º blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.
Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.
Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.
Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 21. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten
De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.
Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.
De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.
Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuld-vorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.
Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.
Artikel 22. Brandverzekering
De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glas-breuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeen-schappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.
De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.
Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeen-schappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.
Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van

hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.
De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.
De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.
De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 23. Aansprakelijkheidsverzekering

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.
Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.
Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus om deze polissen mede namens hem af te sluiten.
Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.
De toekomstige eigenaars van de privatieven zullen de bestaande verzekeringspolissen moeten overnemen.

Artikel 24. Gemeenschappelijke baten en inkomsten

De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.
Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.
In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van herop-bouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.
Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

AFDELING 4.- DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 25. Omschrijving

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

Artikel 26. Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.
Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op :
a) de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare 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 27. Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 28. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de *laatste 15 dagen van de maand mei*, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 29. Bijeenroeping algemene vergaderingen

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

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

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

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

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

De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Artikel 30. Samenstelling algemene vergadering

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een 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 31. Quorum

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

Niettemin 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

die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige

of vertegenwoordigde leden en de aandelen van medeëigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 32. Bureau van de vergadering

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 33. Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

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

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

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10

% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.
Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.
Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 34. Meerderheidsvereisten

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen *bij volstrekte meerderheid* van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, *tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist*.
Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
De algemene vergadering beslist met een *meerderheid van drie / vierde der stemmen*:
a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.
Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.
Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;
d. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4º, bedoelde daden;

e. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.
Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.
De algemene vergadering beslist met een *meerderheid van vier / vijfde der stemmen*:
a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;
f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.
De algemene vergadering beslist met *eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars*:
a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.
Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.
Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom diengevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene
vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

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

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.
De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de § § 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.
Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.
De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.
Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.
De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.
Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.
De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.
Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 36. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen

de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

AFDELING 5. DE SYNDICUS

Artikel 37. Algemene opdracht

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

Artikel 38. Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering.

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

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

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

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

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

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

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

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

Artikel 39. Opdrachten van de syndicus

De syndicus heeft als opdracht:

a) de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;

b) de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;

c) alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

d) waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
e) het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
f) aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
g) de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.
De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;
h) namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
i) de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
j) de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;
k) alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;
l) indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
m) een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

n) het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;
o) desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
p) ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1º, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
q) aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
r) de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, 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;
s) de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
t) de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
u) de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toege-

voegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
v) in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 40. Bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.
De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 41. Aansprakelijkheid

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

Artikel 42. Vergoeding

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroeps-federatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.
Zolang niet alle kavels verkocht of in gebruik genomen zijn, wordt het loon van de syndicus vastgesteld op basis van een bepaalde som per opgeleverde kavel en per maand. Na deze periode kan een forfaitair bedrag als vergoeding van de diensten van de syndicus met de algemene vergadering of de raad van beheer worden overeen-gekomen.
Voor de kavels die nog niet opgeleverd of in gebruik genomen zijn, zal de syndicus geen loon ontvangen.

AFDELING 6. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

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

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

AFDELING 7. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

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

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.
De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.
De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.
De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.
Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.
Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

AFDELING 8. REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 45. Vaststelling reglement van orde

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.
De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 46. Bijzondere bepalingen

De naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen, op de brievenbussen en aan de bellen zouden worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen, door de syndicus bepaald.
- Indien de vensters van de appartementen zouden worden afgeschermd, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van gordijnen. Deze zullen doorschijnend zijn, wit van kleur en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Overgordijnen zijn toegelaten, mits de voering wit van kleur is. Indien aan de kavels zonneblinden en/of zonneschermen worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor alle lokalen, dit om het éénvormig uitzicht van het gebouw te bewaren. In voormeld geval moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden. De kleur, het model, het type en het systeem van de zonneblinden en/of zonneschermen

zal bepaald worden door de syndicus in samenspraak met de aannemer tot bij de verkoop van de laatste kavel, en nadien door de algemene vergadering van het desbetreffende appartementsgebouw.
- Het is de eigenaars van de appartementen met een terras, niet toegelaten deze terrasruimtes te gebruiken om de woonruimte te vergroten. Op de terrassen mag geen enkele (zelfs geen tijdelijke) constructie worden opgericht.
- Het is ten strengste verboden in de appartementen en/of parkeerplaatsen:
* benzine, olie of andere ontvlambare of ontplofbare producten te plaatsen;
* materiaal of koopwaar op te stapelen.
- Gebruik van de opritten en autostaanplaatsen:
* de parkeerplaatsen en parkings mogen enkel gebruikt worden als bergplaats of voor parking van voertuigen, te weten personenwagens, lichte bestelwagens, twee- en driewielers, caravans en lichte pleziervaartuigen, waarvan het gewicht niet hoger mag liggen dan drie ton, lading inbegrepen.
* de eigenaar of gebruiker van de autostaanplaatsen zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken.
* Het is ten strengste verboden:
1) kinderen op de autostaanplaatsen, of op de opritten te laten spelen;
2) er te fietsen of met moto's rond te rijden;
3) er te roken of er lucifers, petroleum of benzinelampen of andere lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken;
4) er benzine-, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen die brand kunnen veroorzaken;
5) de motor van de voertuigen luidruchtig te doen werken of olie te verspreiden;
6) gebruik te maken van toeters of andere geluidmakende verwittigingtoestellen, alsook van een vrije uitlaatbuis;
7) de opritten te gebruiken als stortplaats, of er wagenonderdelen, gerief of andere zaken te plaatsen;
8) in de parkeergarage voertuigen toe te laten die op LPG rijden of hoger zijn dan 2,03 meter.

Artikel 47. Kennisgeving en tegenwerpelijkheid

Indien een nieuw reglement van orde wordt opgesteld (in vervanging van het thans vastgestelde reglement van orde) wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de syndicus, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.
De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.
De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

5. OVERGANGSBEPALINGEN

Wijzigingen aan het gebouw en/of aan de statuten van het gebouw

De bouwpromotor/aannemer behoudt zicht het recht voor, zonder daartoe tot enige schadevergoeding te kunnen gehouden zijn, alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen, en de oppervlakte en de indeling van de gemeenschappelijke delen, alsook van de niet-verkochte privatieven te wijzigen zelfs indien het aantal eenheden verbonden aan de niet-verkochte privatieven hierdoor een wijziging ondergaat en dit, zowel uit eigen initiatief als ingevolge vraag of vordering van de overheid, en wel zolang niet alle privatieven verkocht zijn en/of de bouwwerken volledig voltooid zijn.
Hetzelfde geldt ook en onder meer voor eventuele wijzigingen, door hem aan te brengen aan de inwendige schikking van de privatieven of aan de gemeenschappelijke delen, aangeduid op de plannen en beschreven in onderhavige akte, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van privatieven. Indien de wijzigingen, uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers van privatieven, kosten meebrengen, vallen deze kosten ten laste van deze verkrijgers. 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 quotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen.
Zo ook behoudt de bouwpromotor/aannemer zich het recht voor de niet-verkochte privatieve kavels te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen. Zo ook zal de bouwpromotor/aannemer, zolang de kavels niet verkocht zijn, hiervan de bestemming nog kunnen wijzigen. Zij zullen ook de kavels kunnen splitsen of samenvoegen met andere, op voorwaarde daardoor geen wijziging te brengen aan het aantal kwotiteiten in de gemene delen, die horen bij de reeds verkochte kavels.
Door het enkel feit van de verkrijging van een kavel, geven de verkrijgers (en hun rechthebbenden) een onherroepelijke volmacht aan elk der aannemer/promotor of een door hen aan te duiden persoon, elk van hen kunnende afzonderlijk optreden, om in hun naam te handelen en hen te vertegenwoordigen op de algemene vergadering der mede-eigenaars die zich hierover zou moeten uitspreken alsook bij het verlijden van eventuele akten tot wijziging en/of aanvulling van de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin, en in het algemeen om al het nodige te doen teneinde de wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen van het gebouw te realiseren.
- <u>Voorbehoud gemeenmaking scheidingsmuren</u>
De bouwpromotor behoudt zich de vergoeding der gemeenmaking der scheidings-muren en afsluitingsmuren voor, desgevallend in de toekomst te betalen door de persoon die deze muren (of het nog niet gemeen gemaakt gedeelte ervan) gemeen zouden willen maken.
De bouwpromotor heeft alleen het recht over te gaan tot de opmeting, schatting en prijsbepaling van deze muren, en er het bedrag van te ontvangen en ervoor kwijting te geven.
Daartoe worden de toekomstige verkrijgers van privatieve kavels (en hun rechts-opvolgers ten welke titel ook) geacht, door het enkel feit van de verkrijging, onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de bouwpromotor (of de personen die desgevallend later in zijn rechten zouden treden) teneinde mede in hun naam alle daartoe vereiste akten en stukken te ondertekenen.

- Nutsvoorzieningen

Comparanten in deze behouden zich het recht voor, zolang niet alle privatieve kavels verkocht zijn en/of de bouwwerken voltooid, met alle publieke of private organismen contracten van vestiging van een opstalrecht of om het even welk ander contract af te sluiten, onder de voorwaarden die zij zullen goedvinden en zonder tussenkomst van de verwervers van privatieve kavels van het complex, teneinde (mede) voor het geheel of een deel van het complex het genot te verzekeren van de nutsvoorzieningen, waarmede deze organismen belast zijn. Het bedoelde contract kan in het bijzonder betrekking hebben op het ter beschikking stellen van een ruimte of zelfs een lokaal dat als uitsluitende bestemming zal krijgen deze eraan te geven door bedoeld organisme. Alhoewel dit lokaal alsdan zal behoren tot de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, zal dit, behoudens andersluidende instructie van zelfde organisme, niet door de eigenaars van de privatieven mogen gebruikt worden.

Deze terbeschikkingstelling van een ruimte of lokaal behelst eveneens het recht van doorgang tot aan deze ruimte of dit lokaal met het oog op installatie, controle en onderhoud.

Door het enkele feit van de verkrijging van een kavel, geven de verkrijgers (en hun recht-hebbenden) een onherroepelijke volmacht aan de promotor/aannemer, elk van hen kunnende afzonderlijk optreden, om in hun naam te handelen en hen te vertegenwoordigen met het oog op hetgeen voorzien is in voorgaande alinea's.

Comparanten behouden zich eveneens het recht voor om de aangebrachte nuts-voorzieningen aan de private eigenaars door te verrekenen.

- Tijdelijke bepalingen

Zolang de constructiewerken niet volledig voltooid zijn, mag de bouwpromotor/ aannemer, evenals zijn aangestelden en onderaannemers, steeds gebruik maken van de grond evenals van alle gemeenschappelijke delen om haar machines en materiaal te plaatsen.

Het gasverbruik voortkomend uit het vroegtijdig, zelfs voor de voorlopige oplevering, in dienst stellen van de individuele verwarming met het oog op de afwerking, droog-stok en dergelijke, is uitsluitend ten laste van de eigenaar van de betrokken kavel.

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog niet voorlopig zouden zijn opgeleverd, dienen deze slechts tussen te komen ten belope van vijfentwintig procent (25%) van het gedeelte van deze onkosten dat normalerwijze ten laste van deze kavels zou zijn gevallen. Dit geldt evenwel niet voor de verzekerings-premies van de globale polis, waarvan het aandeel van de niet-verkochte kavels volledig door de promotor zal worden gedragen. De eventuele kortingen, verstrekt door de verzekeringsmaatschappij voor leegstaande appartementen, komen vanzelf-sprekend uitsluitend ten goede aan promotor, voor zover deze kortingen betrekking hebben op de niet-verkochte appartementen.

De bouwpromotor moet niet bijdragen in de eventuele verfraaiing- of verbeterings-kosten waartoe de mede-eigenaars zouden beslissen vooraleer alle privatieve kavels verkocht zijn, voor zover deze kavels niet in gebruik werden genomen.

De (eventuele) provisie voor de lopende uitgaven (het werkkapitaal), door de bouw-promotor/ aannemer te betalen voor de niet-verkochte en niet in gebruik genomen appartementen wordt, wordt herleid tot één/vierde (1/4) van het bedrag dat door de

algemene vergadering voor gelijkaardige kavels wordt vastgesteld. De bouwpromotor/ aannemer dient voor de niet-verkochte en niet in gebruik genomen kavels geen bijdrage te betalen in het reservekapitaal, voor zover de algemene vergadering zou beslissen een dergelijk reservefonds aan te leggen.
Gedurende de volledige duur van de werken en zelfs na de voltooiing mogen de promotor en aannemer iedere publiciteit voeren die zij nuttig oordelen voor de verkoop of de verhuring van de door hen gebouwde kavels die hen nog toebehoren. Tijdens de duur van de werken mag dit geschieden zowel op de gemeenschappelijke delen als op de privatieve kavels die de bouwpromotor/aannemer toebehoren.
Na de voltooiing van de werken mag dit enkel nog op de privatieve kavels die de bouwpromotor nog zouden toebehoren.
Voor deze publiciteit zijn alle gebruikelijke middelen toegelaten, zoals affiches, geschilderde doeken of panelen, al dan niet verlicht, zonder enige beperking van aard, omvang of aantal.
De bouwpromotor/aannemer kan eveneens toelating verlenen aan haar aangestelden of onderaannemers om op zelfde wijze publiciteit te voeren. Comparanten behouden zich eveneens het recht voor één of meer modelappartementen in te richten, waarvan het statuut zal overeenstemmen met een niet verkocht appartement, ook al werd het eigendomsrecht hiervan reeds overgedragen aan derden.
- Oplevering van privatieve delen
Zodra de privatieve delen bewoonbaar en in voldoende staat van afwerking zijn, en behoudens kleinere herstelling- en aanpassingswerken, nodigt de aannemer de koper schriftelijk uit tot de voorlopige oplevering van deze delen over te gaan.
Deze aanvaarding dekt de zichtbare gebreken op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslecht.
Het schriftelijk en tegensprekelijk vastgesteld proces-verbaal van oplevering bevat de opsomming van de zaken die nog niet aanvaard werden, omdat zij niet in orde zijn of nog niet uitgevoerd werden.
Na de ondertekening van het proces-verbaal, de betaling van het saldo van de aankoopprijs en de eventuele verhogingen, de verrekening van de min- en meer-werken zal de voorlopige oplevering van de kavel geschieden door de overhandiging van de sleutels.
De tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemer begint te lopen vanaf de dag van de voorlopige aanvaarding.
De weigering om tot oplevering over te gaan wordt binnen de vijf (5) dagen en voor iedere inbezitneming, samen met de redenen waarop zij steunt, bij ter post aangetekende brief ter kennis gebracht van de aannemer. De bewoning of het in gebruik nemen van het gebouw geldt echter als vermoeden dat de koper stilzwijgend de voorlopige oplevering aanvaardt, behoudens tegenbewijs.
Ingeval van weigering kan de aannemer, ofwel na de nodige herstelling- of aanpassingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe voorlopige oplevering aanvragen, ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele herstelling- of aanpassingswerken vaststellen. De uitvoeringstermijn wordt gestuit tijdens de periode die aanvangt met het versturen van het verzoekschrift

van de verkoper en eindigt de tiende dag na de neerlegging van het verslag van de deskundige.
Bewoning of in gebruikneming is onder geen enkel beding toegelaten voor de volledige betaling van de koopprijs, kosten en meerwerken.
Worden als stilzwijgende voorlopige oplevering aanzien:
- iedere in gebruikneming in strijd met gemelde voorschriften, zoals het opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, enzovoort;
- het feit onderaannemers of decorateurs, die niet door de verkoper zijn aangesteld, zonder schriftelijke toelating van de verkoper werken te laten uitvoeren voor de inbezitneming van de kavel;
- het niet verschijnen van de koper op de voor de oplevering gestelde datum, na daartoe door de aannemer te zijn aangemaand bij deurwaardersexploot, voor zover de koper het vooraf-gaandelijk schriftelijke verzoek van de verkoper de oplevering op een gestelde datum te verrichten, zonder gevolg heeft gelaten, zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 tot uitvoering van de Woningbouwwet.
De kosten van aanmaning, vaststelling en betekening zijn ten laste van de koper.
Eén jaar na de voorlopige oplevering zal, onder dezelfde voorwaarden als voor de voorlopige aanvaarding en volgens dezelfde procedure, tot de definitieve oplevering worden overgegaan, op voorwaarde dat inmiddels de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het desbetreffende gebouw, in voorkomend geval met inbegrip van de inkomhallen welke afzonderlijk zullen opgeleverd worden, reeds heeft plaatsgevonden zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is. De koper wordt vermoed de werken definitief te hebben aanvaard indien hij het geschreven verzoek van de verkoper de eind-oplevering te doen op een gestelde datum, zonder gevolg heeft nagelaten, en indien hij vervolgens ook niet verschenen is op de gestelde datum, na daartoe te zijn aangemaand door de verkoper bij deurwaardersexploot.
Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de eindoplevering der privatieve delen.
Na de eindoplevering is de aansprakelijkheid van de aannemer slechts bindend op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de tienjarige aansprakelijkheid. De definitieve oplevering maakt een einde aan de waarborgtermijn.
- <u>Oplevering van de gemeenschappelijke delen</u>
De oplevering van de gemeenschappelijke delen vond plaats op 25 mei 2011.
- <u>Uitvoering en wijzigingen van de werken</u>
Kunnen, door de toekomstige kopers, geenszins uit de overeenkomst worden getrokken: alle constructieve delen.
De in de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten inzake keukens, vloeren- en muurtegels, sanitaire toestellen en tapijten, dienen besteld te worden bij de door de bouwpromotor aan te duiden leveranciers. Indien de kopers zouden beslissen de bovenvermelde materialen elders te bestellen, zal de aannemer als coördinatie-vergoeding en vergoeding voor winstderving een inhouding doen op de betrokken stelpost van twintig procent, onverminderd evenwel andersluidende overeenkomst waarvan het bewijs wordt voorgebracht.

Door derden mogen pas werken uitgevoerd worden na de oplevering van de appartementen en na betaling van alle verschuldigde sommen.
De bouwpromotor/aannemer is niet aansprakelijk voor de schade onder welke vorm ook, veroorzaakt aan de kavels tijdens de periode dat werken, in opdracht van de koper, door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegene die noch voor rekening noch in opdracht van de bouwpromotor werken en/of leveringen verrichten.

Slotbepalingen

Alle betwistingen waartoe de uitvoering of de interpretatie van de bepalingen vervat in onderhavige statuten van het gebouw aanleiding kan geven, zullen verplichtend beslecht worden door de bevoegde rechtsinstanties van het arrondissement Antwerpen.
De kopers van de privatieve kavels zullen, onverminderd een eventueel andersluidend dwingend wettelijk of rechterlijk voorschrift, geen gemeenschappelijke actie tegen de bouwpromotor/aannemer mogen inspannen voor betwistingen betreffende de privatieve delen door de respectieve kopers aangekocht. Door de aanvaarding van onderhavige akte ontzeggen zij zich dienvolgens het recht om de behandeling als samenhangende zaken te vragen van rechtsvorderingen betreffende de privatieve delen.

Diverse verklaringen

1. Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, 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 privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.
2. Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de comparanten te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister; de rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.
3. 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.
4. Zij erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 §1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en 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.
Zij bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
5. De comparanten erkennen voorafgaandelijk een ontwerp van de akte ontvangen te hebben. Zij verklaren over voldoende tijd beschikt te hebben om vóór heden kennis te nemen van de inhoud van deze akte, zodat ze ondergetekende notaris ontslaan van de integrale voorlezing ervan.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen, voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat en door mij, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.
WAARVAN AKTE.
Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als voormeld.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, vertegenwoordigd als voormeld, getekend met mij, notaris.
Recht op geschriften van € 50,00 op aangifte van notaris Robeyns
VOLGEN DE HANDTEKENINGEN
Geregistreerd zesentwintig bladen vier renvooien te Antwerpen, elfde kantoor der registratie op 06/11/2012 boek 5/286 blad 24 vak 7 Ontvangen: vijfentwintig euro (25 EUR) De eerstaanwezend inspecteur wn (get.) H. Huberland.