

Nr.22024.-. De 20^{ste} april 2016 .- . Minuut Dossier: 2151032-1

Wijzigende Basisakte Carnotstraat 27 - 2060 Antwerpen

RECHT OP GESCHRIJF

Recht van vijftig euro (€ 50,00) verschuldigd en op aangifte door te betalen door ondergetekende notaris minuuthouder.

Het jaar tweeduizend zestien

Op twintig april

Voor mij, Meester **Yves De VIL**, Notaris te Antwerpen (Borgerhout), houder der minuut, en Meester **Karl Van Looy**, Notaris te Antwerpen.

IS VERSCHENEN

De **vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te 2060 Antwerpen, Carnotstraat 27**, met zetel in het gebouw, ondernemingsnummer 0850.421.170,

Vertegenwoordigd door haar syndicus,

De Naamloze Vennootschap « **FINMCO** » met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Meir 24, ondernemingsnummer RPR Antwerpen BTW BE458.293.623.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door haar gedelegeerd bestuurder,

Tot bestuurder benoemd bij beslissing van de algemene vergadering van 23 april 2013, en tot gedelegeerd bestuurder door raad van bestuur gehouden dadelijk erna, gepubliceerd in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad onder referte 2013-10-30/0164829.

De syndicus verklaart rechtsgeldig te zijn aangesteld, en nog steeds in functie te zijn op heden.

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle verschijners 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 faillis-

sement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

ONTWERP - TOELICHTING - VOORLEZING

Het ontwerp van deze akte werd vooraf naar de comparanten verzonden. De comparanten, vertegenwoordigd zoals voormeld, erkennen het ontwerp ontvangen te hebben. Zij verklaren aldus op voorhand voldoende geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het ontwerp, ook als zij dit minder dan vijf werkdagen vóór heden zouden ontvangen hebben. Op vraag van ondergetekende notaris, verklaren zij naast de toelichting, geen integrale lezing van de akte te wensen.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Bij akte verleden voor Notaris Charles Sluyts op 29 september 1967, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Antwerpen op 20 oktober daarna, deel 4233 nummer 1 werd de basisakte van gemeld gebouw opgesteld.

WIJZIGING VAN DE BASISAKTE

• Gemelde vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te 2060 Antwerpen, Carnotstraat 27, vertegenwoordigd door haar syndicus, heeft besloten om de **bestemming te wijzigen** van nabeschreven « bureel gelegen op de 1^{ste} verdieping » naar studioappartementen, en deze privaatieve kavel aldus tegelijkertijd juridisch op te splitsen in 4 studio-appartementen genaamd 1A1, 1A2, 1A3 en 1A4, zoals deze hierna beschreven zullen worden.

De eigenaar van betreffende privaatieve kavel bekwam een stedenbouwkundige vergunning hiervoor die werd afgeleverd door de Stad Antwerpen op 9 januari 2015 voor de functiewijziging van kantoor naar studio's

Overeenkomstig artikel 577-7, 2° b) B.W. moet een beslissing over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan genomen worden bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen.

In toepassing van artikel 577-7, § 3 tweede lid B.W., kan de wijziging van de verdeling van de aandelen in dit geval met eenzelfde meerderheid beslist worden.

Artikel 577-7, § 3 tweede lid B.W. luidt als volgt: «

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 nood-

zakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. »

• Gemelde vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te 2060 Antwerpen, Carnotstraat 27, besliste voorts om het reglement van mede-eigendom te coördineren.

De beslissingen die **unaniem werd genomen** dienaangaande, ondertekend door de aanwezige mede-eigenaars op het verslag in datum van 3 februari 2016, worden door de gemelde syndicus, aan de instrumenterende notaris overhandigd, om deze aan onderhavige akte te hechten.

Uit de voorgelegde notulen blijkt dat de vergadering rechtsgeldig was samengesteld en dat de daar genomen beslissingen rechtsgeldig werden genomen, en werd de syndicus gemachtigd de aldaar genomen beslissingen uit te voeren.

Gemelde beslissingen wordt samen met onderhavige akte aangeboden ter registratie als één enkel bijlage. Met het oog op de registratie van onderhavige akte, verklaren de partijen dat deze akte met het plan welke er materieel aan gehecht is, een juridisch ondeelbaar geheel vormen.

De partijen stellen uitdrukkelijk de Hypotheekbewaarder vrij bijgevoegde notulen over te schrijven.

BESLUITEN

Op voormelde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werden onder meer volgende beslissingen genomen:

I. EERSTE BESLISSING: BESTEMMINGSWIJZIGING & OPSPLITSING « BUREEL GELEGEN OP DE 1^{STE} VERDIEPING »

1) OPSPLITSING « BUREEL GELEGEN OP DE 1^{STE} VERDIEPING »

A. Beschrijving

Gemelde syndicus, in uitvoering van de bij deze gevoegde beslissingen, verklaart het « bureel gelegen op de 1^{ste} verdieping », op te splitsen.

In gemelde basisakte staat het goed beschreven als volgt:

Stad Antwerpen, 8^{ste} afdeling:

In een appartementsgebouw, genaamd "**Residentie Antares**", te 2060 Antwerpen, Carnotstraat 27, bekend ten kadaster volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie H nummer 555/C:

Het **bureel** gelegen op de **eerste verdieping**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: kantoorruimte welke de volledige eerste verdieping beslaat, private liftinstallatie naar het gelijkvloers, twee lavatories. Bovendien is aan voormeld bureel in privaatieve afhankelijkheid verbonden: de kelder nummer twee/bis, zijnde een deel van de op de plannen als

'berging 2' aangeduide bergplaats, zoals deze kelder voorkomt op een plan dat aan de aankoopakte verleden voor notaris Charles Sluyts te Antwerpen op dertien november negentienhonderd achtentzestig gehecht is gebleven.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elfhonderd tweeëndertig/tienduizendsten in de grond en veertienhonderd éénennegentig/tienduizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

KADASTRAAL PARTITIENUMMER 0555CP0037


BASISAKTE

Zoals dit alles nader omschreven is in de basisakte van het gebouw, houdende het onroerend statuut, verleden voor notaris Charles Sluyts te Antwerpen op negenentwintig september negentienhonderd zevenenzestig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op twintig oktober daarna boek 4233 nummer 1.

KADASTRAAL INKOMEN: vijfduizend vierhonderddrieënzestig euro

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Voorschreven goed behoort toe aan :



B. Opsplitsing

Gemelde syndicus, in uitvoering van de bij deze gevoegde beslissingen, verklaart het « bureel gelegen op de 1^{ste} verdieping », op te splitsen als volgt:

• **Het studio-appartement "1A1" op de 1^{ste} verdieping, be-**
grijpende:

a) *In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer, bergruimte

• **Het studio-appartement "1A2" op de 1^{ste} verdieping, be-**
grijpende:

a) *In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer

• **Het studio-appartement "1A3" op de 1^{ste} verdieping, be-**
grijpende:

a) *In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Hall, Woonkamer met keukenhoek, Slaapkamer, Badkamer en bergruimte (3b)

Bovendien is aan voormeld studio-appartement "1A3 in privaatieve afhankelijkheid verbonden: de kelder nummer twee/bis, zijnde een deel van de op de plannen als 'berging 2' aangeduide bergplaats, zoals deze kelder voorkomt op een plan dat aan de aankoopakte verleden voor notaris Charles Sluyts te Antwerpen op dertien november negentienhonderd achtenzestig gehecht is gebleven

• **Het studio-appartement "1A4" op de 1^{ste} verdieping, be-**
grijpende:

a) *In privaatieve en uitsluitende eigendom:*

Hall, Woonkamer met keukenhoek, Slaapkamer, Badkamer

2) DATABANK AFBAKENINGSPLANS

Teneinde gemelde splitsing van de voormalige kavel "bureel op de 1^{ste} verdieping" administratief te verwezenlijken bij het kadaster, werd een plan genaamd « Grondplan 1^{ste} verdiep Nieuwe situatie Privaatief » opgemaakt door landmeter Bart Luyckx te

2980 Zoersel, Achterstraat 110, op 5 januari 2016, geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11808-10112.

3) UNIEKE PERCEELIDENTIFICATIE

Door de neerlegging van gemeld plan heeft het kadaster op 15 januari 2016 kadastrale partitienummers toegekend aan de nieuwe kavels als volgt:

Benaming - Beschrijving - Aard Niveau/Opp. in m² - Aandelen
Benaming fractie - Kad. Afd. - Perceelnummer

- 1a1 - studio # - Antwerpen 8 afdeling - H 555 C P0045
- 1a2 - studio # - Antwerpen 8 afdeling - H 555 C P0046
- 1a3 - studio # - Antwerpen 8 afdeling - H 555 C P0047
- 1a4 - studio # - Antwerpen 8 afdeling - H 555 C P0048

4) WIJZIGING DER GEMENE DELEN

Teneinde toe te laten de voormalige kavel "bureel op de 1^{ste} verdieping" op te splitsen en een aandeel in mede-eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid toe te kennen, in uitvoering van gemelde aangehechte beslissingen, en, gemeld plan « Grondplan 1^{ste} verdiep Nieuwe situatie Privatief », vermeldt het verslag van 5 januari 2016, opgesteld door landmeter Bart Luyckx, voornoemd, letterlijk hetgeen volgt:

A) De volledige eerste verdieping omvat 4 studio-appartementen genaamd 1A1, 1A2, 1A3 en 1A4, ongeveer 258m² en is bestemd voor bewoning

Deze studio-appartementen zijn gelegen in de volgorde van hun nummering met dien verstande dat het studio-appartement 1A1 gelegen is langs de Carnotstraat onmiddellijk naast het naburige eigendom en het studio-appartement 1A4 langs de Lange Winkelhaakstraat palende aan het naburige eigendom volgens gemeld plan opgemaakt door landmeter Luyckx, voornoemd.

B) Detail beschrijving studio-appartementen:

• **Studio-appartement 1A1**, omvattende:

a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer, bergruimte;

b) In mede - eigendom en gedwongen onverdeelbaarheid:

- tweehonderd drie en dertig / tienduizendsten (233/10.000sten) in de grond;

- driehonderd en zeven / tienduizendsten (307/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw

- driehonderd en zeven / duizend vierhonderd één en negentigsten (307/1.491) van de bijzondere gemeenschappelijke delen (zie punt c)

• **Studio-appartement 1A2**, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- honderd drie en negentig / tienduizendsten (193/10.000sten) in de grond;

- tweehonderd vier en vijftig / tienduizendsten (254/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw;

- tweehonderd vier en vijftig / duizend vierhonderd één en negentigsten (254/1.491sten) van de Bijzondere gemeenschappelijke delen (zie punt c)

• **Studio-appartement 1A3**, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- vierhonderd twee en tachtig / tienduizendsten (482/10.000sten) , in de grond;

- zeshonderd vijf en dertig / tienduizendsten (635/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw;

- vierhonderd twee en tachtig / duizend vierhonderd één en negentigsten (482/1.491sten) van de Bijzondere gemeenschappelijke delen (zie punt c);

• **Studio-appartement 1A4**, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: Hall, Woonkamer met keukenhoek, Slaapkamer, Badkamer;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- tweehonderd vier en twintig / tienduizendsten (224/10.000sten) in de grond;

- tweehonderd vijf en negentig / tienduizendsten (295/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw;

- tweehonderd vier en twintig / duizend vierhonderd één en negentigsten (224/1.491) van de bijzondere gemeenschappelijke delen (zie punt c)

C) De bijzondere Gemeenschappelijke delen enkel ten gebruik van de 4 studio-appartementen:

- Een bergruimte;

- Een liftinstallatie naar het gelijkvloers met liftkooi en machinekamer in de kelderverdieping;

- De gang die toegang verleent tot de lift en tot de trap van het gehele gebouw, welke dienstig is voor alle bewoners.

Samen ongeveer zeven en twintig en een halve vierkante meter (27,50 m²) voor een totaal van duizend vierhonderd één en

negentig / duizend vierhonderd één en negentig eenheden (1.491/1.491).

Deze bijzondere gemeenschappelijke delen vinden zijn oorsprong in het gedeelte van het Totale Privatieve deel van het volledige eerste verdiep, dat door de opsplitsing is afgestaan door elk der mede-eigenaars van de eerste verdieping, tot vorming van deze Bijzondere Gemeenschappelijke delen. Met als gevolg dat de desbetreffende kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, elektriciteitsverbruik en lifverzekering zullen moeten gedragen worden door elk der mede-eigenaars van de eerste verdieping, in verhouding tot zijn aandelen in deze bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw (totaal duizend vierhonderd één en negentig / duizend vierhonderd één en negentig eenheden totaal 1.491/1.491). ».

Ingevolge het voorgaande worden aan de thans gesplitste privatieve kavels, de aandelen in mede-eigendom en onverdeeldheid toegekend als volgt:

- STUDIOAPPARTEMENT 1A1:
 - tweehonderd drie dertig / tienduizendsten (233/10.000sten) in de grond;
 - driehonderd en zeven / tienduizendsten (307/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw;
 - driehonderd en zeven / duizend vierhonderd één en negentigsten (307/1.491sten) in de Bijzondere Gemeenschappelijke delen
- STUDIOAPPARTEMENT 1A2:
 - honderd drie en negentig / tienduizendsten (193/10.000sten) in de grond;
 - tweehonderd vier en vijftig / tienduizendsten (254/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw;
 - tweehonderd vier en vijftig / duizend vierhonderd één en negentig (254/1.491sten) in de Bijzondere Gemeenschappelijke delen;
- STUDIOAPPARTEMENT 1A3:
 - vierhonderd twee en tachtig / tienduizendsten (482/10.000sten) in de grond;
 - zeshonderd vijf en dertig / tienduizendsten (635/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw;
 - zeshonderd vijf en dertig / duizend vierhonderd één en negentig (635/1.491sten) in de Bijzondere Gemeenschappelijke delen;
- STUDIOAPPARTEMENT 1A4:

- tweehonderd vier en twintig / tienduizendsten (224/10.000sten) in de grond;
- tweehonderd vijf en negentig / tienduizendsten (295/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw;
- tweehonderd vijf en negentig / duizend vierhonderd één en negentigsten (295/1.491sten) in de Bijzondere Gemeenschappelijke delen.

II. TWEEDE BESLISSING: COÖRDINATIE VAN HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Gemelde syndicus, in uitvoering van de bij deze gevoegde beslissingen, verklaart het reglement van mede-eigendom te coördineren als volgt:

DEEL II: REGLEMENT VAN MEDEEIGENDOM

HOOFDSTUK 3: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Sectie 1: Privatieve zaken

Artikel 10: Beginsel

Iedere mede-eigenaar heeft het genot en gebruik van zijn privatieve kavel binnen de perken vastgesteld door huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

Artikel 11: Afstand van een gedeelte van een kavel.

Het is de eigenaars verboden een deel van een kavel af te staan aan personen die geen mede-eigenaar zijn van het gebouw. De bergplaatsen kunnen vrij onder mede-eigenaars afgegaan worden.

Artikel 12: Samenvoeging van kavels

Samenvoeging van twee of meerdere kavels behorende aan eenzelfde eigenaar mogen worden tot stand gebracht, mits zich te schikken naar artikel 14 § 1.

Het is een eigenaar eveneens toegelaten, mits toestemming van de vergadering, een verbinding tot stand te brengen tussen zijn kavel en zijn belendende eigendom, vreemd aan het gebouw.

Artikel 13: Privatieve elementen die de gemeenschap aangehen

§ I. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen die zichtbaar zijn van op de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen. Dit is onder meer het geval voor de ramen van de vensters, de rolluiken, de eventuele zonneblinden, de vensterruiten aan de voorgevel, de deuren van de bordessen die toegang verlenen tot de kavels

langs de gemeenschappelijke gangen en bordessen.

§ 2. Dit verbod is niet toepasselijk op de winkels en op het bureel of de studioappartementen van de eerste verdieping. Er zullen veranderingswerken mogen aan toegebracht worden volgens de modaliteiten voorzien in artikel 14 § 2 hierna.

§ 3. Het is de eigenaars verboden, na de aanvaarding van hun winkel, bureel, studioappartement of appartement, de verwarmingstoestellen, die gevoed worden door de gemeenschappelijke centrale verwarming, te veranderen of te verwijderen, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de syndicus die in voorkomend geval zal zorgen voor de plaatsing van bijkomende calorimeters.

§ 4. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder § I en 3 gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22.

§ 5. De platen met naam en beroep van de bewoners die op de deuren van de privatieve lokalen worden aangebracht, moeten beantwoorden aan het model en de afmetingen door de algemene vergadering aanvaard.

§ 6. Indien de vensters der tweede tot en met zesde verdieping afgeschermd worden door gordijnen moeten deze de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken.

Indien aan de vensters van de studioappartementen en appartementen zonneblinden worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde type en kleur moeten zijn voor gans de voorgevel, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

In voormeld geval, moeten de gordijnen achter de zonneblinden geplaatst worden.

Artikel 14: Werken aan privatieve delen

§ 1. Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn privatieve bijhorigheden, hetzij aan privatieve afhankelijkheden, de stevigheid van de gemeenschappelijke zaak of het esthetisch uitzicht ervan zouden kunnen aanbelangen, is de eigenaar verplicht de syndicus hiervan in kennis te stellen en hem de plannen van de vooropgezette werken voor te leggen.

De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw.

De algemene vergadering of de raad van mede-eigendom mag eisen dat de werken zouden uitgevoerd worden onder toezicht

van de architect. De honoraria van deze laatste zijn ten laatste van de belanghebbende mede-eigenaar.

Deze laatste blijft verantwoordelijk voor de schade door de uitvoering van de werken teweeggebracht.

De werken mogen niet ondernomen worden voor het advies van de architect of bij gebreke daarvan, voor een termijn van een maand te rekenen vanaf de voorlegging van de plans aan de syndicus.

§2. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat, zijn de eigenaars van de winkels op het gelijkvloers en van het bureel of de studioappartementen, op de eerste verdieping bevoegd, op het niveau van hun kavel, werken uit te voeren die het esthetisch uitzicht van het gemeenschappelijk domein zouden kunnen wijzigen.

De werken zullen nochtans moeten onderworpen worden aan de goedkeuring van de architect van het gebouw die toezicht zal houden op de uitvoering ervan en erover zal waken dat het esthetisch uitzicht van het gebouw niet geschaad wordt.

§ 3. Indien eigenaars nalaten noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren en door hun nietsdoen de andere kavels of het gemeenschappelijk goed aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstellen, heeft de syndicus alle machten om op kosten van de in gebreke zijnde eigenaars ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavels te doen overgaan. De werken worden toevertrouwd aan aannemers door de mede-eigenaars aanvaard, zoals gezegd in artikel 22.

Artikel 15: Verhuring

§ 1.- De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan **eerbare en vermogende personen**, vennootschappen of verenigingen. Dezelfde verplichting rust op de huurder in geval van onderverhuring of afstand van huur.

§ 2.- De verhuring van delen van een kavel is verboden. Nochtans mag een kelder in huur gegeven worden onafhankelijk van de kavel waarvan hij afhangt, op voorwaarde dat de huurder een bewoner is van het gebouw.

§ 3.- De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 13 tot en met 23 van huidig reglement in de huurcontracten, die zij met de huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan de huurcontracten te hechten. De huurcontracten moeten de huurders verplichten de beschik-

kingen in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften gegeven en de beslissingen genomen door de algemene vergadering de mede-eigenaars, en die hen zouden kunnen aanbelangen, te eerbiedigen.

4.- De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burelen voldoende te verzekeren.

§ 5.- De eigenaars zijn verplicht op eerste aanvraag van de syndicus, indien deze het noodzakelijk acht een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom over te maken. In geval van mondelinge huurovereenkomst, moeten zij hem het bewijs kunnen leveren dat de huurders kennis hebben van de verplichtingen voorzien onder § 3 en zich tot de naleving ervan verbonden hebben.

§ 6.- Indien een huurder, een onderhuurder of een verkrijger van een huurceel, de beschikkingen van de basisakte niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurceel te vragen.

Artikel 16: Wijze van gebruik

§ 1. De winkels op het gelijkvloers met hun ondergrondse bergplaatsen en de 1ste verdieping, mogen bestemd worden tot burelen, tot de uitoefening van een vrij beroep, tot de uitoebating van een standingvolle handel of privé-bewoning.

§ 2. De studioappartementen en appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Het is nochtans toegelaten er een vrij beroep uit te oefenen in zover dit geen verhandeling van koopwaren of gebruik van machines vergt en in zover het aantal bedienden, de drie niet overtreft.

§ 3. De hiervoor gegeven toelating een vrij beroep uit te oefenen is onderworpen aan de voorwaarde dat hierdoor niet geschaad wordt aan de standing en de rust van het gebouw en dat dit geen hinder meebrengt voor de andere bewoners. Indien ingevolge de uitoefening van een vrij beroep de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, zal degene die het beroep uitoefent, alleen deze verhoging dragen. Deze verhoging zal forfaitair vastgesteld worden door de algemene vergadering van de studioappartementen. Volgende vrije beroepen mogen in

het gebouw (zowel gelijkvloers als verdiepingen) niet worden uitgeoefend: dierenarts, dokter in venerische ziekten en radioloog.

§ 4. De bewoners van de studioappartementen mogen aan hun vensters geen enkel voorwerp uitstellen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en de standing van het gebouw en onder meer uithangborden, reclames, linnen, provisiekast, vogelkooien, huishoudelijk gereedschap of andere gelijkaardige voorwerpen. Nochtans dient uitzondering gemaakt voor de panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een studioappartement. Deze moeten beantwoorden aan het model door de algemene vergadering goedgekeurd. Bij afwijking van hetgeen voorafgaat zullen de bewoners van de winkels en van de 1^{ste} verdieping (bureel, studioappartementen) uithangborden zelfs lichtgevende, mogen plaatsen aan de binnenzijde van de uitstalramen of ramen van hun lokalen en/of op de gevel, voor zover zij blijven binnen de grenzen van hun zijwaartse muren en boven/beneden de vloerplaat van de onmiddellijk lager/hoger gelegen kavel.

De lichtreclames op de gevel zullen niet intermitterend mogen zijn en zij zullen derwijze afgedekt moeten worden, dat zij de andere mede-eigenaars van het gebouw niet hinderen. In geen geval mag een rechtstreekse lichtstraal de vensters gelegen boven of naast de uithangborden bereiken.

Indien een reclame op de gevel geplaatst, om gelijk welke reden, weggenomen wordt, zal de eigenaar van de winkel en het 1^{ste} verdiep, de gevel in zijn oorspronkelijke staat moeten herstellen.

Mocht hij dit niet doen, dan mag de syndicus tot deze werken doen overgaan onder toezicht van de architect van het gebouw, en op kosten van de in gebrekeblijvende eigenaar.

De eigenaars van de winkel W5 en W6, die geen uitstalraam hebben aan de Carnotstraat, zullen het recht hebben aan de ingang van de gaanderij langs deze straat, op een plaats aan te duiden door de architect van het gebouw, een verlichte aanduiding of verwijzing aan te brengen voor of naar hun winkel.

Het is de eigenaars van de winkels gelegen aan de straat toegelaten in overleg met de architect van het gebouw hun winkels af te scherm met zonneschermen.

§ 5, De aanwezigheid van honden, katten en andere dieren van kleine gestalte wordt in het gebouw enkel gedoogd in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaaï, reuken of anderszins).

Ingeval van stoornis, zal de algemene vergadering mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Indien de eigenaar van het dier zich niet bij deze beslissing zou neerleggen, kan de algemene vergadering hem de betaling van een dwangsom opleggen die tot 2,48 € kan bedragen per dag vertraging na betekening van de beslissing.

De aldus geïnde sommen zullen driemaandelijks in mindering gebracht worden van de uitgaven. Dit alles onverminderd het recht van de algemene vergadering te beslissen het betrokken dier door de maatschappij van dierenbescherming te laten weghalen.

Artikel 17: Veiligheid

De bewoners moeten zich schikken naar de politiereglementen betreffende het gebruik en het opstapelen van gevaarlijke, hinderlijke of ongezonde waren of apparaten.

Artikel 18: Rust

De bewoners moeten hun kavels als goede burgers bewonen en er op een eerlijke wijze van genieten. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio- en televisieapparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen. De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van antiparasiet-apparaten. Er mogen geen andere motoren gebruikt worden dan deze die de huishoudelijke apparaten bedienen op voorwaarde dat alle maatregelen zouden genomen zijn om last met de mede-eigenaars van het gebouw te vermijden.

Dit verbod geldt niet voor de winkels met hun bergplaatsen en de 1ste verdieping, nochtans zullen de eigenaars of bewoners van deze kavels alle voorzorgen moeten nemen om de rust van de bewoners van de studioappartementen niet te storen. In geen geval zullen deze motoren na acht uur 's avonds en voor acht uur 's morgens mogen draaien.

Het is de eigenaars die geen mandaat uitoefenen verboden vlugschriften in het gebouw te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners en al wat

ermee verband houdt.

Artikel 19: Vrije toegang tot de privatieve lokalen

Met het oog op het toezicht op de gemeenschappelijke zaken en op de uitvoering van de beschikkingen strekkende tot het algemeen belang, moeten de eigenaars aan de syndicus bestendige toegang verlenen tot hun al dan niet bewoonde privatieve lokalen.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun lokalen aan de architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve zaken, die aan andere mede-eigenaars toebehoren, met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden binnen de kortst mogelijke tijd.

Zulks zal onder meer het geval zijn voor afsluitkranen en dergelijke die zich in de privatieve lokalen, zoals bij voorbeeld de kelders, zouden bevinden.

Sectie II :Gemeenschappelijke zaken

Artikel 20: Beginselen

De mede-eigenaars mogen in geen geval wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken, tenzij bepaalde beschikkingen van dit reglement het zouden toelaten.

Zij moeten van het gemeenschappelijk domein gebruik maken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate verenigbaar met de rechten van de medebewoners. Zijn onder meer onverenigbaar met deze bepalingen, het feit voor een mede-eigenaar op welk danige wijze de normale doorgang in de halls, trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen te hinderen, er huishoudelijke werken uit te voeren, zoals het borstelen van schoenen, het borstelen of uitkeren van tapijten, beddengoed en klederen, het uithangen van linnen, het kuisen van meubelen of apparaten enz.

Voor zover zij de mede-eigendom aanbelangen, zijn de uitvoering van huishoudelijke werken, de levering van bestellingen en andere noodzakelijke activiteiten onderworpen aan de voorschriften van het reglement van inwendige orde, dat niet van zakenrechtelijk statuut is en dat door de algemene vergadering der mede-eigenaars zal worden opgesteld.

Geen enkele toegeving kan mettertijd een verworven recht vormen.

Artikel 21: Wijzigingen aan de gemeenschappelijke zaak

§1. Bij afwijking aan artikel 20 mogen de eigenaars onder hun persoonlijke verantwoordelijkheid normale wijzigingen toebrengen aan de gemeenschappelijke zaken, die zich binnen hun lokalen bevinden en niet van buiten uit zichtbaar zijn.

§2. Bij afwijking van artikel 20, mogen de eigenaars van de winkels en van de 1ste verdieping op eigen initiatief, zonder de toestemming van de algemene vergadering te moeten vragen, maar mits akkoord van de architect van het gebouw omtrent de voorgestelde wijzigingen, op eigen kosten de uitwendige versiering van hun kavel veranderen, tot de halve hoogte van de ruwbouw van de onmiddellijk hoger of lager gelegen vloer en binnen de grenzen van de zijwaartse gemene muren.

Zij zullen op de gevels geen uithangborden of andere versieringen van commerciële aard mogen plaatsen onder voorbehoud van wat voorzien is onder artikel 16 § 3.

Voor het appreciëren van het recht van de eigenaars van de winkels en van de 1ste verdieping (bureel, studioappartementen), dient er rekening gehouden dat deze lokalen bestemd worden tot de uitbating van een standingvolle handel en dat derhalve het uitwendig uitzicht op elk ogenblik die wijzigingen moet kunnen ondergaan die door zijn bewoners nuttig worden geacht.

De versiering van de gevels van de winkels en de 1ste zal steeds een geheel moeten vormen met het erboven, eventueel eronder, en het ernaast liggende.

De mede-eigenaars mogen geen aanspraak maken op een vergoeding om reden van de aldus uitgevoerde werken.

§ 3. De gemeenschappelijke elementen waarvan sprake onder § 2 mogen niet door de algemene vergadering gewijzigd worden. Indien ingevolge aangebrachte wijzigingen, de onderhoudskosten van de gevel zouden verhogen, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van de eigenaars van de betrokken winkels en/ of 1^{ste} verdieping.

Artikel 22: Werken van onderhoud en herstelling.

§ 1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke zaken, evenals van de privatieve elementen waarvan sprake in artikel 13 § I en 3, gebeuren door de zorgen van de mede-eigendom onder toezicht van de syndicus.

§2. De schildering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zowel buiten als binnen, het kuisen van de ven-

sters en de aluminiumdelen van de gevel, het onderhoud van de centrale verwarmingsinstallatie en de lift enzovoort, moeten uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de algemene vergadering - in pleno of particuliere - naar gelang het geval opgemaakt plan, onder toezicht van de syndicus.

§ 3. Elke mede-eigenaar verdraagt, zonder vergoeding, de stoornissen voortvloeiende uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken, die regelmatig door de algemene vergadering beslist werden.

Artikel 23: Uitzicht van het gebouw

§1.- De algemene vergadering bepaalt de plaats in de tocht-hall van het gebouw of op de gevel, waar de aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoping van kavels mogen aangebracht worden.

Deze aanplakbrieven mogen eveneens op de vensters aangebracht worden. Het model wordt door de algemene vergadering aangenomen.

§2.- Er mogen in de hall algemene panelen aangebracht worden met het doel er de particuliere platen van de bewoners met aanduiding van hun naam en beroep en nummer van verdieping op aan te brengen. Deze platen dienen eenvormig te zijn. Platen volgens een model door de mede-eigenaars goedgekeurd mogen in de liften aangebracht worden.

Evenzo zal in de gaanderij op de muur naast de toegangshall tot de lift die de 1ste verdieping (bureel, studioappartementen) bedient, een algemeen paneel mogen worden geplaatst, waarop de particuliere platen van de bewoners van de 1ste verdieping met aanduiding van hun naam en activiteit worden aangebracht. Deze platen dienen eenvormig te zijn.

§ 2.- Het plaatsen op het dak van privé-antennes voor radio en televisie is verboden. Alleen gemeenschappelijke antennes zullen op het dak mogen geplaatst worden.

Indien nochtans in een der winkels of op de 1ste verdieping een radio en / of televisiehandel zou uitgebaat worden zal de eigenaar hiervan op het dak, op een door de architect van het gebouw aan te duiden plaats, een eigen radio -en televisieantenne mogen oprichten.

Artikel 24: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

De herstelling van de schade toegebracht aan een persoon

of aan de goederen van een mede-eigenaar door een zaak of een aangestelde van de gemeenschap der mede-eigenaars, wordt door deze laatste, inbegrepen het slachtoffer, gedragen in verhouding bepaald voor de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 25: Verhaal tussen de mede-eigenaars

Alleen de algemene vergadering is bevoegd een rechtsgeding in te spannen om hetzij een mede-eigenaar te verplichten de basisakte van het gebouw te eerbiedigen, hetzij een einde te stellen aan de stoornis door een eigenaar veroorzaakt. Te dien einde zijn de mede-eigenaars ertoe gemachtigd eigenhandig op te treden, ingeval de gemeenschap nalaat de nodige maatregelen te treffen binnen de veertien dagen van het verzoekschrift, dat de benadeelde mede-eigenaar bij aangetekende brief aan de syndicus heeft gericht.

HOOFDSTUK 4: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN

Sectie I: Lasten

Artikel 26: Opsomming van de lasten

§ I. - De gemeenschappelijke lasten en kosten zijn in het algemeen de uitgaven welke gemaakt zijn:

a) in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer der gemeenschappelijke zaken, het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als dusdanig verschuldigd wegens een fout; de verzekeringspremies betreffende de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke verantwoordelijkheid der mede-eigenaars; de kosten van een rechtsgeding dat de gemeenschap aanbelangt; de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover deze niet door afzonderlijke aanslagen ten laste van een eigenaar worden gebracht en in het algemeen alle andere schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van de eigenaars of door de gemeenschap als zodanig verschuldigd.

b) om een schade te herstellen, aan de persoon of aan de zaak van een medebewoner van het gebouw toegebracht door een door de gemeenschap aangestelde persoon of door een gemeenschappelijke zaak.

In deze schulden, kosten en lasten, dient door de verschillende mede-eigenaars bijgedragen te worden zoals hierna gezeqd.

Artikel 27: Verdeling van de lasten van de onverdeeldheid

Onder voorbehoud van de beschikkingen van de hiernavolgende artikelen, worden de lasten van de zaken, die het voor-

werp uitmaken van de onverdeeldheid en niet dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars (particuliere genotsrechten), verdeeld tussen al de mede-eigenaars in verhouding van hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld in artikel 2 (totaal.10.000/10.000).

Artikel 28: Verdeling van de lasten betreffende de gemeenschappelijke zaken waarop een particulier genotsrecht bestaat

§ 1. De kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing of verbruik van de spotverlichting aan de straat, voorwerp van het PARTICULIER GENOTSRECHT nummer I, worden gedragen door de eigenaars van de winkels W1, W2, W3 en W4 in verhouding van hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals bepaald in artikel 2 (totaal 2.162/2.162).

§ 2. Onder voorbehoud van hetgeen hierna in artikel 29 zal bepaald worden voor wat betreft de kuisonkosten, worden de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing of verbruik van de lavatorie op de tussenverdieping, voorwerp van het PARTICULIER GENOTSRECHT nummer 2, gedragen door al de mede-eigenaars van de winkels in verhouding van hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bepaald in artikel 2 (totaal 2.890/2.890).

§ 3. Onder voorbehoud van hetgeen hierna in artikel 29 zal bepaald worden voor wat betreft de kuisonkosten, worden de kosten van onderhoud, vernieuwing, verbruik van de zaken die het voorwerp uitmaken van het PARTICULIER GENOTSRECHT nummer 3, alsmede de kosten van de bijzondere liftverzekeringen gedragen door al de mede-eigenaars van de studioappartementen in verhouding van hun respectievelijke aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bepaald in artikel 2 (totaal 5.619/ 5.619).

Artikel 29. Verdeling van bepaalde lasten

§ 1. Kosten van centrale verwarming en verbruik van warm water

Bij afwijking van het beginsel van de verdeling der gemeenschappelijke lasten volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden de kosten van de

centrale verwarming als volgt verdeeld tussen al de mede-eigenaars:

a) de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing en elektriciteitsverbruik van de installatie worden verdeeld volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals vastgesteld onder artikel 2 (totaal 10.000/10.000),

b) de kosten van verbruik van stookolie worden als volgt verdeeld:

- 30% volgens de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bepaald onder artikel 2 (totaal 10.000/10.000).

Deze 30% dienen voor het warmwaterverbruik en de verwarming van de gemeenschappelijke delen en vergoeden eveneens het warmteverlies door het dak en de leidingen.

- 70% volgens de aanduiding van de meters op de radiatoren geplaatst met graduatie volgens oppervlakte en gevraagde temperatuur per plaats.

Teneinde te vermijden dat ingevolge het onbewoond zijn van een kavel, het verbruik in de aangrenzende zou verhogen, verbinden de mede-eigenaars zich onderling in hun lokalen steeds een temperatuur van 18 graden te voorzien, zelfs indien hun lokalen onbewoond of niet gebruikt mochten zijn.

De berekening volgens hierboven aangegeven normen zal door een gespecialiseerde firma worden uitgevoerd.

§ 2, Conciërge- en kuisonkosten

De kuisonkosten van al de gemeenschappelijke delen van het gebouw, van de stoep, van de privé lift naar en de hall op de 1ste verdieping en in het algemeen, de kosten van conciërge en van de werkvrouw, die haar eventueel zal bijstaan, worden gedragen door de eigenaars van de winkels voor 15% en door de eigenaars van de 1ste verdieping en de studioappartementen, gezamenlijk voor 85%. Deze 15% en 85% zullen verdeeld worden tussen de respectievelijke eigenaars van de winkels en tussen de respectievelijke eigenaars van de 1ste verdieping en de studioappartementen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bepaald in artikel 2.

§3. Kosten van verlichting van de gaanderij.

De kosten van verlichting van de gaanderij worden gedragen door de eigenaars van de winkels W2, W3 W4, W5 en W6 voor 85% en door de eigenaars van de winkels W1, de 1ste verdieping en de studioappartementen, gezamenlijk voor 15%. Deze 85% en 15% zullen zoals in § 2 hierboven, verdeeld worden tussen de respectievelijke eigenaars van de winkels W1, W2, W3, W4, W5, W6, de 1ste verdieping, en de studioappartementen, naar verhouding van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals bepaald in artikel 2.

Artikel 30: Voldoening van de gemeenschappelijke lasten

Teneinde het hoofd te bieden aan de lopende uitgaven wordt de syndicus gemachtigd aan de mede-eigenaars een provisie te vragen waarvan de hoegrootheid wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

De afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt driemaandelijks opgemaakt. De onkosten moeten binnen de veertien dagen van het toesturen van de afrekening betaald worden, niettegenstaande mogelijke betwistingen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten mag in geen geval gebeuren door middel van de door de mede-eigenaars gestorte provisie, dewelke onaangeroerd dient te blijven. Het bedrag ervan kan aangepast worden.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten brengt geenszins de goedkeuring ervan met zich, deze kan alleen door de algemene vergadering gegeven worden.

Tot dekking van de buitengewone uitgaven, stort elke eigenaar een bedrag waarvan de hoegrootheid wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

Deze bedragen worden op een termijnrekening geplaatst. De syndicus vermeldt deze bedragen op zijn driemaandelijkse afrekeningen.

Artikel. 31: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik

Indien een kavel in onverdeeldheid is tussen meerdere eigenaars of het voorwerp is van een vruchtgebruik, recht van gebruik of van bewoning, zijn al de eigenaars in onverdeeldheid of titularissen van rechten solidair en ondeelbaar gehouden tegenover de mede-eigendom tot het betalen van de verschuldigde sommen betrekking hebbende tot deze kavel, zonder het voorrecht van uitwinning te kunnen inroepen.

Artikel 32: 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, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door

de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

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

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot 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.

Artikel 33: Gedwongen inning van de gemeenschappelijke lasten

§ 1. Indien de mede-eigenaars in gebreke blijven de provisie door de syndicus gevraagd te storten, of hun aandeel in

de gemeenschappelijke uitgaven van het voorbije trimester aan laatstgenoemde te betalen binnen de veertien dagen van de herinnering, die hun bij aangetekend schrijven of per drager toegestuurd word, beschikt de syndicus over de dwangmaatregelen vermeld order § 2 hierna.

Ten overstaan van de rechtbanken en van derden hoeft hij niet te bewijzen dat hij over deze toelating beschikt.

§ 2. Om tot de inning van de gemeenschappelijke lasten over te gaan is de syndicus gemachtigd:

a) De leveringen van water, elektriciteit en centrale verwarming voor de kavel van de ingebrekeblijvende stop te zetten;

b) de in gebrekeblijvende te dagvaarden in betaling van de verschuldigde sommen;

c) persoonlijk de huishuren toekomende aan de in gebrekeblijvende mede-eigenaars en dit tot beloop van de door laatstgenoemde verschuldigde bedragen te innen. Contractuele en onherroepelijke delegatie van huurgelden wordt van nu af aan, aan de syndicus door elk van de mede-eigenaars gegeven voor het geval hij tegenover de mede-eigendom in gebreke zou blijven.

d) De huurder betaalt geldig tegenover zijn eigenaar de sommen waarvoor de syndicus kwijting geeft.

e) van al de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende in de gemeenschappelijke uitgaven te vorderen, in verhouding van hun stem in de gemeenschappelijke zaak.

§ 3. Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de mede-eigendom, brengen uit volle recht intrest op aan acht ten honderd 's jaars, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen, te rekenen vanaf de dag van de verzending van het aangetekend schrijven waarvan sprake onder § 1.

§ 4. Bij wijze van vooraf bepaalde schadevergoeding, zijn de in gebrekeblijvende mede-eigenaars aan de gemeenschap, een bedrag verschuldigd gelijk aan de kosten door de gemeenschap uitgegeven voor juridische bijstand, onverminderd alle te hunnen laste uitgesproken veroordelingen.

Artikel 34: Verhuring

Er bestaan slechts juridische betrekkingen tussen de syn-

dicus en de mede-eigenaars. De mede-eigenaar blijft steeds verantwoordelijk voor alle schade door zijn huurder berokkend aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Sectie II: Gemeenschappelijke baten

Artikel 35: Beginsel

De eigenaar zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke baten van de verschillende onverdeeldheden in verhouding van hun aandeel in de desbetreffende onverdeeldheid.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke inkomsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting van.

HOOFDSTUK 5: VERZEKERINGEN

Sectie I: Algemene Begrippen

Artikel 36: Beginselen

De verzekering kan tot voorwerp hebben:

- a) het gebouw en de zaken die er in ondergebracht zijn
- b) de burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten.

Artikel 37: Gedekte risico's - Verzekerde belangen

De algemene vergadering bepaalt de te verzekeren risico's en de bedragen voor dewelke zij dienen verzekerd te zijn.

Deze bedragen zullen aan een indexatie-clausule onderworpen worden.

Buiten de in secties II en III te noemen verzekeringen die verplicht dienen te worden afgesloten, is de algemene vergadering bevoegd andere door haar te bepalen verzekeringen aan te gaan.

Artikel 38: Vertegenwoordiging van de eigenaars-onderschrijving van de polissen

§ 1.- Ten opzichte van de verzekeraars vertegenwoordigt de syndicus van rechtswege de mede-eigenaars. Te dien einde hoeft hij geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering blijk te geven.

De syndicus sluit de verzekeringscontracten af, betaalt de premies en ontvangt de schadevergoedingen in naam van de mede-eigenaars en geeft er kwitantie over.

§2.- De eerste polissen mogen door de oprichter van het gebouw onderschreven worden bij een solvabele maatschappij van haar keuze voor een minimum termijn van tien jaar.

Artikel 39: Betaling der premies-extra premies

De premies van de verzekeringscontracten die de algemene vergadering beslist te onderschrijven of die door de constructor werden afgesloten, worden tot de algemene lasten gerekend in dewelke door alle mede-eigenaars dient te worden bijgedragen a rato, van hun aandelen in de gemene delen, tenzij het reglement van mede-eigendom voor bepaalde premies een andere regeling voorziet.

Indien, naar aanleiding van het door een medebewoner van het gebouw uitgeoefend beroep of van om het even welke oorzaak aan dezelfde toe te schrijven, extra-premies of aanvullende premies verschuldigd zijn, blijven deze voor rekening van de belanghebbende mede-eigenaar, behoudens zijn eventueel verhaal tegen de gebruiker.

Artikel 40: Collectieve verzekering

Alle verzekeringen betrekking hebbende op het gebouw door een bewoner in de hierna te bepalen voorwaarden onderschreven dienen afgesloten bij de verzekeraar die met de verzekering van het gebouw tegen brand belast is.

Hetzelfde geldt voor de verzekering die de burgerlijke aansprakelijkheid van een bewoner dekt, welke dient onderschreven te worden bij de verzekeraar die bedoeld gevaar verzekert.

Artikel 41: Polissen

Elk der mede-eigenaars kan aflevering op zijn kosten vragen van een exemplaar van de afgesloten polissen.

Hetzelfde geldt voor de gebruikers wanneer het verzekeringen betreft, waarvoor de premies of extra-premies geheel of ten dele te hunnen laste vallen.

Artikel 42: Overschot van schadevergoeding

Indien na herstel van het beschadigde, een overschot aanwezig blijkt te zijn, komt dit overschot ten goede aan het reservefonds.

Sectie II: Verzekering van het gebouw

Artikel 43: Schadegevallen

§ 1. Tegen de gevaren van beschadiging of vernietiging van het gebouw door brand en tegen de schade door water veroorzaakt, wordt een collectieve verzekeringspolis genaamd gecombineerde polis (brand + waterschade + stormschade) afgesloten bij een maatschappij gekend om haar solvabiliteit.

De verzekeringspolis dekt zowel de gemeenschappelijke delen als de privatieve delen.

De verzekerde bedragen worden desgevallend over de privaatieve delen verdeeld naar evenredigheid van het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan de respectievelijke privaatieve delen.

§ 2. Met schade, door brand veroorzaakt, wordt gelijkgesteld die, als een gevolg van ontstane brand wordt aange-merkt, luidens de door de wet en de type-brandpolis van 1957 bedongen voorwaarden, en namelijk:

- kosten van de opruimings- en/of slopingswerken
- inslag van bliksem.
- ontploffing door gas, damp en andere oorzaken
- elektriciteitsrisico's
- neerstorting van vliegtuigen
- storm
- onbruikbaarheid van onroerende goederen
- schade aan het verzekerde goed of vermindering van zijn waarde door het water of andere blussingsmiddelen.

§ 3. De verzekering dekt eveneens de eigenaars en de gebruikers tegen het verhaal der geburen, onverschillig of de brand ontstaan is in een gemeenschappelijk deel, in een privaatieve ruimte of in een ruimte ten gelijk welke titel gebruikt door een eigenaar van een kavel of een derde.

§4. Voor wat hun onderlinge betrekkingen betreft, verzaken de eigenaars uitdrukkelijk aan ieder verhaal tegen een van hen of tegen de gemeenschap, wanneer de schade voortkomt uit brand in een ander deel van het perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen,

§ 5. De eigenaars verplichten zich er voor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels aan alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners, voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien bij het vorig artikel.

Niet naleving van deze verplichting, heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaars tot gevolg. Indien meer dan 3/4 van het gebouw in huur wordt gegeven, verzaken de mede-eigenaars aan alle verhaal tegen de huurders wegens artikel 1732 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

§6. De verzekering tegen waterschade betreft de schade door water veroorzaakt aan de gemeenschappelijke en de privaatieve

delen.

Artikel 44. Aanvullende verzekeringen

Indien een eigenaar van oordeel is dat de verzekeringen door de algemene vergadering aangegaan, ontoereikend zijn, staat het hem vrij om op eigen kosten, bij dezelfde verzekeraar, een aanvullende verzekering af te sluiten.

Deze aanvullende verzekering kan onder meer dekken:

- a) bijkomende bedragen, wanneer de eigenaar van oordeel is dat de verzekerde bedragen te laag zijn, of wanneer hij verbeteringen aan zijn privé goed heeft aangebracht.
- b) andere niet door de algemene vergadering in aanmerking genomen gevaren.

In deze gevallen, heeft de eigenaar alleen het recht op de uitkering, die wegens de aanvullende verzekering mocht geschieden.

Artikel 45: Uitkering der schadevergoedingen

De schadevergoedingen worden door de syndicus ontvangen, die er geldig kwitantie over verleent, behoudens het recht van de algemene vergadering onderrichtingen aan de syndicus te geven voor het storten van de vergoeding aan een bepaalde instelling onverminderd het in het volgend hoofdstuk bepaalde, geschiedt het herstel van de schade door de zorgen van de syndicus onder het toezicht van de algemene vergadering en de architect van het gebouw.

Indien de schadevergoeding niet toereikend is voor herstelling of heropbouw, draagt iedere mede-eigenaar in het te kort bij in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het vorderen van eenieders aandeel in de kosten van herstelling en/of heropbouw geschiedt volgens de beschikkingen van artikelen 51 en 52.

Artikel 46: Privé roerende voorwerpen.

Iedere bewoner moet op zijn kosten zijn inboedel voor een toereikend bedrag verzekeren tegen brand, waterschade en andere aanverwante risico's hierboven vermeld.

Sectie III: Verzekering van de verantwoordelijkheid

Artikel 47: Beginsel

Er wordt een verzekering van de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars afgesloten.

Bovendien wordt in de hierna te noemen gevallen de verzekering van de verantwoordelijkheid verplicht aangegaan.

- a) schade veroorzaakt door instorting (artikel 1386 van het Burgerlijk wetboek) zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privatieve delen.
- b) schade veroorzaakt door gemeenschappelijke hijstoe-
stellen.
- c) schade veroorzaakt op basis van artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek wegens het door de gemeenschap aange-
worven personeel.

De desbetreffende verzekeringspolis dient volgende clau-
sule te voorzien " Worden als derden aangezien de eigenaars,
gebruikers te welken titel ook, de syndicus, de concierge, de
personen ten dienste van de gemeenschap of van een bewoner
van het gebouw."

Artikel 48: Schadegevallen-vergoedingen

De schadevergoedingen worden door de syndicus gebruikt
tot herstelling van de schade geleden door het slachtoffer.

Indien de vergoeding niet toereikend is, wordt het tekort
door de syndicus met alle rechtsmiddelen gevorderd van de da-
der van de schade of van hem die burgerlijk aansprakelijk is
voor de schade.

HOOFDSTUK 6: TOEVALLIGE Vernieling van het gebouw

Artikel 49: Totale en gedeeltelijke vernieling

Het gebouw kan totaal of gedeeltelijk vernietigd worden.

Voor het beoordelen van de vernietiging komen enkel de
gemeenschappelijke delen in aanmerking.

Gedeeltelijk is de vernietiging die maximum de
drie/vierden van het gebouw bereikt, de waarde van
de grond niet meegerekend.

De graad van vernietiging wordt desnoods door een expert,
aangeduid door de algemene vergadering vastgesteld. De expert
vergelijkt de waarde van wat vernield is en wat onbeschadigd
bleef. Bij gebrek aan akkoord omtrent de keuze van een ex-
pert, wordt deze aangeduid door de Voorzitter van de Recht-
bank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op verzoek van de meest
gerede partij.

Artikel 50: Verplichting tot heropbouw

Hoe hoog de graad van de vernietiging ook moge wezen,
zijn de eigenaars in beginsel tot heropbouw verplicht. De we-
deropbouw geschiedt op basis van de oorspronkelijke plans. De
algemene vergadering kan echter binnen de vier maand na het
zich voordoen van het ongeval besluiten dat er niet tot her-

opbouw wordt overgegaan. In dit geval wordt de splitsing van het gebouw opgeheven en herneemt eenieder zijn privatieve zaken. De gemeenschappelijke zaken worden geliciteerd in de voorwaarden vastgesteld door de algemene vergadering en de behaalde prijs wordt samen met de verzekeringsvergoedingen over de eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun respectievelijke rechten.

Artikel 51: Bijdrage in de kosten van heropbouw

Elk der mede-eigenaars draagt bij in de kosten van heropbouw naar evenredigheid van zijn rechten in de onverdeeldeheid. De eigenaars verbinden zich hun bijdrage te voldoen, overeenkomstig de voorwaarden van het werkaannemingscontract. Elke betaling die niet geschiedt binnen de gestelde termijn, brengt een interest op tegen 7%. De algemene vergadering is bevoegd de consignatie van eenieders aandeel te vorderen, vooraleer tot het uitvoeren der werken over te gaan.

Artikel 52: Dwangmiddelen

Indien een eigenaar in gebreke blijft zijn bijdrage in de kosten van heropbouw te kwijten, kan hij hiertoe door zijn medegerechtigden bij alle rechtsmiddelen gedwongen worden.

De in gebrekeblijvende kan verplicht worden aan de mede-eigenaars, die het verlangen afstand te doen van al zijn rechten in het onroerend goed.

Bij gebrek aan akkoord wordt de afstandprijs bepaald door een deskundige, daartoe aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van de ligging van het goed, op verzoek van de meest gereede partij.

HOOFDSTUK 7: BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Sectie I. Algemene Vergadering.

Artikel 53.

De algemene vergadering beslist oppermachtig over de gemeenschappelijke belangen van de mede-eigenaars van het gebouw.

Mits zij regelmatig genomen zijn, zijn de beslissingen van de algemene vergadering bindend voor de mede-eigenaars met inbegrip van de afwezigen of zij die zich tegen de beslissingen hebben verzet in de hierna vermelde voorwaarden, behoudens de mogelijkheden tot betwisting zoals bij wet voorzien.

Artikel 54.

De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar

zijn in het gebouw voor gelijk wel deel.

Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigt in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 55.

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

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste 15 dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 voorgelegd worden.

De syndicus agendeert enkel de punten die hij ten minste drie weken voor de eerste dag van de in artikel 56 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering zal plaatsvinden schriftelijk heeft ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de eventuele deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

De syndicus zal op de bijeenroeping voor de algemene vergadering vermelden hoe de documenten over de geagendeerde kunnen worden geraadpleegd.

Artikel 56.

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de periode van 15 - 30 april.

Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de syndicus een vergadering beleggen elke keer wanneer hij het nodig acht of telkens als er dинgend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet komen. De oproeping van deze buitengewone vergaderingen geschiedt onder

de regels van artikel 55.

De algemene vergadering kan eveneens worden bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars, die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Artikel 57.

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

Bij de opening van de algemene vergadering wordt een secretaris aangeduid.

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen 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.

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

Indien dit quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering bijeengeroepen na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken, die zal beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemene delen die ze bezitten.

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

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

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en de stemming deelnemen met betrekking tot agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

Bij 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.

De beslissingen van de algemene vergadering worden geno-

men 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. Dit laatste zal desgevallend door de syndicus vooraf aan de stemming worden meegedeeld.

Artikel 58.

Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. Behoudens algemene of specifiek notariële volmacht zal de volmacht slechts gelden voor een vergadering.

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 zal beschikken niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toe komt aan alle kavels van de mede-eigendom.

Artikel 59.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de 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.

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.

d) Over het bedrag van de opdrachten en contracten

vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de bewa-
rende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer die de
syndicus kan stellen overeenkomstig artikel 577-8 §4,4° B.W.

e) Mits bijzondere motivering, over de werken aan
bepaalde privatieve delen, die, om economische of techni-
sche redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging
van mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin be-
grepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de me-
de-eigendom.

b) Over de wijziging van de bestemming van het onroerend
goed of van een deel ervan

c) Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstel-
ling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke
vernietiging

d) Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goe-
deren bestemd om gemeenschappelijk te worden

e) Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke on-
roerende goederen.

f) Over de wijziging van de statuten in functie van artikel
577-3 lid 4 B.W.

g) Onverminderd artikel 577-3 lid 4 B.W. over de op-
richting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid
waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voor-
bereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide
particuliere gemene delen

3° bij eenparigheid van de stemmen:

a) Over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de
mede-eigendom

b) Over elke beslissing betreffende de volledige herop-
bouw van het onroerend goed

c) 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 de oprichting van deelverenigingen beslist
wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijzi-

ging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 60.

De syndicus neemt binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het daartoe bestemde register en bezorgt deze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars.

De mede-eigenaars kunnen op hun kosten een eensluidend, door de beheerder gewaarmerkt afschrift van de notulen van de algemene vergadering verkrijgen, behalve wanneer de notulen door een notaris werden opgesteld.

Artikel 61. Bevoegdheden van de algemene vergadering.

De algemene vergadering heeft de meest uitgebreide bevoegdheden waarbij zij zich strikt dient te schikken naar de basisakte, onderhavige reglementen en de wetten ter zake, om beslissingen te treffen inzake de gemeenschappelijke belangen.

Bij wijze van voorbeeld zijn deze bevoegdheden:

- het gebouw beheren en de bewoning en het onderhoud hiervan te regelen in toepassing van onderhavig reglement;
- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden welke moeten worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw inzonderheid in het kader van artikel 6 hierboven;
- het nemen van beslissingen inzake werkzaamheden met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken, ongeacht of deze werkzaamheden nodig of alleen maar nuttig zijn, zoals met name de wijziging of aanpassing van bepaalde gemeenschappelijke installaties;
- het verlenen van toepassing voor werkzaamheden in de privatieve loten in toepassing van artikel 5 hierboven;
- het benoemen van de beheerder;
- het aanwijzen van een raad van mede-eigendom waaraan de vergadering speciale bevoegdheden kan overdragen zoals het toezicht op het beheer van de beheerder, de uitvoering van de noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden, enzovoort;
- het opstellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement en het reglement van de conciërge;
- het aanhangig maken van iedere rechtsvordering, niet al-

leen als eiser doch tevens als verweerder, een en ander onder voorbehoud van de uitdrukkelijk aan de beheerder met het oog hierop overgedragen bevoegdheden;

- het nemen van een beslissing inzake de vorming van een reservefonds waarvan de vergadering de modaliteiten inzake beheer en bestemming vaststelt en welk fonds bestemd is voor de dekking van de afschrijving der gemeenschappelijke installaties (verwarming, lift, enzovoort).

Sectie 2: De syndicus

Artikel 62.

De syndicus wordt aangesteld bij schriftelijk contract voor een termijn van maximum 3 jaar. Deze overeenkomst zal ondertekend worden door de voorzitter van de raad van mede-eigendom ingevolge de beslissing van de algemene vergadering. Deze overeenkomst zal een overzicht bevatten van de bevoegdheden, de regels voor de eventuele opzegging van het contract alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende bevoegdheden.

De syndicus is ten allen tijde herkiesbaar.

Artikel 63. Opdracht van de syndicus

De syndicus is gelast met het beheer van het eigendom. Hij moet onder andere :

a) waken over het goed onderhoud van de delen in onverdeeldheid van gebouwen en garages.

b) de werking van de gemeenschappelijke diensten verzekeren en hiervoor de nodige contracten afsluiten en aankopen verrichten.

c) de herstellingen en werken, door de algemene vergadering bevolen, doen uitvoeren en deze bestellen die dringend of onontbeerlijk zijn.

d) de betaling van de gemeenschappelijke uitgaven en de inning van de inkomsten voor rekening van de gemeenschap verzekeren.

e) driemaandelijks aan elke eigenaar zijn afzonderlijke rekening aanbieden, en jaarlijks aan de algemene vergadering de algemene rekeningen.

f) de bewaring van de basisakte en van de archieven van het gebouw verzekeren en er echt verklaarde kopijen van af te leveren aan deze die er recht op hebben.

g) in naam van alle mede-eigenaars alle contracten voor rekening van de gemeenschap afsluiten, volgens de richt-

lijnen van de algemene vergadering.

h) betwistingen met derden of mede-eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen onderzoeken, er bij de algemene vergadering verslag over uitbrengen en, ingeval van hoogdringendheid, alle noodzakelijke bewarende maatregelen nemen.

i) de mede-eigendom in rechte vertegenwoordigen zowel als eiser als verweerder. te dien einde geeft elke mede-eigenaar door het feit de aankoopakte te ondertekenen, onherroepelijk en contractueel mandaat aan de syndicus in functie.

j) de door de algemene vergadering genomen beslissingen aan de nieuwe eigenaar van een kavel bekendmaken, na betekening van de overdracht.

Artikel 64. Raad van mede-eigendom

De syndicus zal worden bijgestaan door een raad van mede-eigendom die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en zal verkozen en samengesteld worden op de algemene vergadering.

De taak van de raad van mede-eigendom bestaat erin erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. 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.

De raad van mede-eigendom kan, behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden, elke 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 toegekende opdracht geldt slechts voor een jaar.

De raad van mede-eigendom is verplicht om een omstandig halfjaarlijks verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars over de uitoefening van zijn taak.

Artikel 65. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden als volgt zijn:

Na hiertoe de nodige stukken vanwege de syndicus te hebben ontvangen, de door de syndicus gevoerde boekhouding te controleren en hiervan verslag uit te brengen op de algemene

vergadering. De commissarissen kunnen op ieder oogenblik na voorafgaande afspraak met de syndicus ter plaatse inzage nemen van de boeken, brieven, notulen en in het algemeen alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

Het verslag van de commissaris kan mondeling op het oogenblik van de vergadering gegeven worden. Indien de commissaris evenwel onregelmatigheden vaststelt in de boekhouding van de syndicus is hij verplicht hiervan vooraf een omstandig schriftelijk verslag over te maken aan de raad van mede-eigendom en dit minstens veertien dagen voor de dag van de algemene vergadering.

De commissaris zal de vergadering adviseren omtrent het verlenen van kwijting aan de syndicus.

De onkosten van de commissaris vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK 8: DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 66: Zakenrechtelijk statuut en reglementen van verbintenisrechtelijke aard

§ I.- Al de beschikkingen van huidig reglement moeten beschouwd worden als zijnde van zakenrechtelijk statuut. Zij verplichten alle eigenaars van aandelen in voorschreven onroerend goed evenals hun erfgenamen en rechthebbenden te waken titel ook; zij zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het hypotheekkantoor.

In geval van vervreemding, zowel te kosteloze als te bezwarende titel, zal de akte ofwel al de voorgaande bedingen moeten bevatten, ofwel de verklaring inhouden dat de nieuwe eigenaar van een zakelijk recht op een gedeelte van het eigen dom, alle lasten, bedingen en voorwaarden van de basisakte met aangehechte stukken evenals de verslagschriften van de algemene vergadering kent, en ervan kopij ontvangen heeft en dat hij door het enkel feit dat de ondertekening der akte van vervreemding in de plaats is gesteld in alle rechten en verplichtingen die uit deze documenten spruiten.

Huidig reglement kan slechts gewijzigd worden met de meerderheid en in de voorwaarden die volgens het geval werden bepaald. De wijzigingen zijn slechts tegenstelbaar aan derden door de overschrijving op het kantoor der hypotheeken.

§ 2.- Huidig reglement kan aangevuld worden door particuliere reglementen, voorschriften en beslissingen van de alge-

mene vergadering der mede-eigenaars, die niet van zakenrechtelijk statuut zijn, en waarvan de overschrijving op het kantoor der hypotheeken niet vereist is. Het eerbiedigen van deze reglementen, voorschriften en beslissingen moet in al de akten van overdracht, evenals in al de huurcelen, afgesloten met de huurders, opgelegd worden.

§3.- Het huidig reglement van mede-eigendom, de particuliere reglementen, hun wijzigingen, de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars, evenals de plannen die aan deze gehecht zijn, vormen samen de statuten van het gebouw. Zij moeten de ene in functie van de andere geïnterpreteerd worden.

Artikel 67: Betwistingen

Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars en de syndicus wordt het geschil beslecht door de algemene vergadering. De eigenaars die zich hierin niet kunnen vinden, dienen de zaak voor te leggen aan de bevoegde rechtbank die dient te beslissen.

DIVERSE VERKLARINGEN

Deze wijzigende basisakte vormt samen met de originele basisakte en het reglement van mede-eigendom, de statuten van het complex; zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

De kosten, rechten en erelonen van deze akte zijn ten lasten van de heer Jan Favresse, voornoemd.

Aan de bestaande en toekomstige eigenaars van de privatieven zal een kopie van deze akte worden gegeven, ter kennisgeving.

Enkel het vrederegerecht van de ligging van het complex zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte kiest de comparant woonst in voormelde zetel.

SLOTBEPALINGEN

RECHTSMACHT

Enkel het vrederegerecht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

ONTSLAG VAN AMTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

BURGERLIJKE STAND

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoekingen in het rijksregister en van hun identiteitskaarten. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkenen.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke stand van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

NOTARISWET

Voor het geval er in onderhavige akte verwezen wordt, in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat, naar een vroeger verleden akte, verklaren de partijen dat zij bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

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

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door de Organieke wet Notariaat en de notaris heeft tevens elke partij volledig ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

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

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Antwerpen (Borgerhout), datum als
boven.

Na vervulling van alle voormelde formaliteiten, heeft ge-
melde syndicus, en ik, Notaris, getekend.

Voor eensluidend afschrift

Volgen de handtekeningen


(Volgen de handtekeningen)



Verslag Bijzondere Algemene Vergadering
VME "Antares" van 3 februari 2016 om 19u00
KBO-nummer: 0850.421.170

De Algemene Vergadering vond plaats in Taverne Monico - Meir 4 te 2000 Antwerpen.

1. Verwelkoming en aanwezigheid

 openen de vergadering, heten de eigenaren welkom en bedanken hen voor hun aanwezigheid.

Uit de ondertekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij Fidimco Beheer BVBA, blijkt dat 16 van de 31 eigenaars en 6898 van de 10.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Dit wil zeggen dat aan beide voorwaarden voldaan is om de Bijzondere Vergadering geldig te laten doorgaan en er geldige beslissingen kunnen genomen worden.

 **2. Bespreking en beslissing bestemmingswijziging eerste verdieping (80%)**

Er volgt een schriftelijke stemming over de bestemmingswijziging van de eerste verdieping, met name de omvorming van burelen naar studio's.

Schriftelijke stemming:

100% Of 6898 aandelen	gaan akkoord met de bestemmingswijziging eerste verdieping
0% Of 0 aandelen	gaan niet akkoord met de bestemmingswijziging eerste verdieping
100% Of 6898 aandelen	hebben geldig gestemd.
0 aandelen	stemmen blanco of ongeldig.
6898 aandelen	zijn aanwezig.

Besluit:

De Algemene Vergadering gaat met unanimité van de stemmen akkoord met de bestemmingswijziging eerste verdieping.



3. Bespreking en beslissing aanpassing/bijlage basisakte volgens verslag Landmeter Luyckx (80%)

In de basisakte van 26/9/1967 van Notaris Sluyts staat op pag. 5 de volgende omschrijving betreffende de eerste verdieping:

C. Op de eerste verdieping

Een groot bureel begrijpende:

- a) *in privatieve eigendom: een grote bureelruimte die de volledige verdieping inneemt, privatieve liftinstallatie naar het gelijkvloers met liftkooi en machinekamer in de kelderingen. Het bureel zal worden voorzien van eigen lavatory.*
- b) *In medeëigendom: 1.132/10.000n in de grond en 1.491/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.*

Voorschreven bureelverdieping die een oppervlakte heeft van ongeveer 285.5 m² zal kunnen onderverdeeld worden in verschillende kleine burelen. Het totaal van de aandelen in medeëigendom verbonden aan deze verschillende burelen zal gelijk moeten zijn aan de aandelen verbonden aan de volledige bureelverdieping. De verdeling in verschillende kleinere burelen zal geschieden op basis van: 1 m² = 3,96081/10.000n in de grond en 5,21693/10.000n in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

In voorkomend geval, zal elk bureel in verhouding tot zijn belangrijkheid, zonder wijziging van zijn aandelen in medeëigendom, een gedeelte afstaan voor de vorming van de noodzakelijke gemeenschappelijke delen (gemeenschappelijke gangen om de burelen, de lift en in geval van nood, de trap te bereiken). Ingeval van betwisting treedt de architect van het gebouw op als scheidsrechter.

De volledige liftinstallatie met kabine, machinekamer enzovoort die uitsluitend ten dienste staat van de bureelverdieping, zal aldus gemeenschappelijk worden aan de eigenaars van de verschillende burelen op de eerste verdieping, met als gevolg dat de kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, elektriciteitsverbruik en verzekering betrekkelijk deze installatie zal moeten gedragen worden door elk der mede-eigenaars van de eerste verdieping, in verhouding tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (totaal 1.491/1.491)

Volgens het verslag van Landmeter Luyckx zal deze tekst als volgt herzien worden:

- a) *De volledige eerste verdieping omvat 4 studio-appartementen genaamd 1A1, 1A2, 1A3 en 1A4, ongeveer 258m² en is bestemd voor bewoning. Deze studio-appartementen zijn gelegen in de volgorde van hun nummering met dien verstande dat het studio-appartement 1A1 gelegen is langsheen de Carnotstraat onmiddellijk naast het naburige eigendom en het studio-appartement 1A4 langs de Lange Winkelhaakstraat palende aan het naburige eigendom. Detail zie bijgevoegd plan.*
- b) *Detail beschrijving Studio-appartementen:*
 - Studio-appartement 1A1 omvat:
 - In Privatieve eigendom: Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer, bergruimte.*
 - In mede-eigendom: 233/10.000 in de grond en 307/10.000 in de gemene delen van het gebouw.*
 - Tevens 307/1491 van de Bijzondere Gemeenschappelijke delen (zie punt c)*

-Studio-appartement 1A2 omvat:

In Privatieve eigendom: Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer.

In mede-eigendom: 193/10.000 in de grond en 254/10.000 in de gemene delen van het gebouw.

Tevens 254/1491 van de Bijzondere Gemeenschappelijke delen (zie punt c)

-Studio-appartement 1A3 omvat:

In Privatieve eigendom: Hall, Woonkamer met keukenhoek, Slaapkamer, Badkamer en bergruimte (3b).

In mede-eigendom: 482/10.000 in de grond en 635/10.000 in de gemene delen van het gebouw.

Tevens 635/1491 van de Bijzondere Gemeenschappelijke delen (zie punt c)

-Studio-appartement 1A4 omvat:

In Privatieve eigendom: Hall, Woonkamer met keukenhoek, Slaapkamer, Badkamer.

In mede-eigendom: 224/10.000 in de grond en 295/10.000 in de gemene delen van het gebouw.

Tevens 295/1491 van de Bijzondere Gemeenschappelijke delen (zie punt c)

c) *De bijzondere Gemeenschappelijke delen enkel ten gebruik van de 4 studio-appartementen:*

-Een bergruimte.

-Een liftinstallatie naar het gelijkvloers met liftkooi en machinekamer in de kelderverdieping.

-De gang die toegang verleent tot de lift en tot de trap van het hele gebouw, welke dienstig is voor alle bewoners.

Samen ongeveer 27,5m² voor een totaal van 1.491/1.491 eenheden.

Deze Bijzondere gemeenschappelijke delen vinden zijn oorsprong in het gedeelte van het Totale Privatieve deel van het volledige eerste verdiep, dat door opsplitsing is afgestaan door elk der mede-eigenaars van de eerste verdieping, tot vorming van deze Bijzondere Gemeenschappelijke delen. Met als gevolg dat de desbetreffende kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, elektriciteitsverbruik en liftverzekering zullen moeten gedragen worden door elk der mede-eigenaars van de eerste verdieping, in verhouding tot zijn aandelen in deze bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw (totaal 1491/1491).

De gezamenlijke oppervlakte van de studio-appartementen en de Bijzondere gemeenschappelijke delen komt op ongeveer 285,5m² welke ongewijzigd is tegenover de initiële situatie zoals vermeld in de originele basisakte.

Schriftelijke stemming:

100% Of 6898 aandelen	gaan akkoord met de aanpassing /bijlage basisakte volgens verslag Landmeter Luyckx
0% Of 0 aandelen	gaan niet akkoord met de aanpassing /bijlage basisakte volgens verslag Landmeter Luyckx
100% Of 6898 aandelen	hebben geldig gestemd.
0 aandelen	stemmen blanco of ongeldig.
6898 aandelen	zijn aanwezig.

Besluit:

De Algemene Vergadering gaat met unanimitéit van de stemmen akkoord met de aanpassing /bijlage basisakte volgens verslag Landmeter Luyckx.

4. Goedkeuring machtiging syndicus om VME te vertegenwoordigen bij het notarieel verlijden van de statutenwijziging (50%+1)

Schriftelijke stemming:

100% Of 6898 aandelen	gaan akkoord met de machtiging syndicus om VME te vertegenwoordigen bij het notarieel verlijden van de statutenwijziging
0% Of 0 aandelen	gaan niet akkoord met de machtiging syndicus om VME te vertegenwoordigen bij het notarieel verlijden van de statutenwijziging
<hr/>	
100% Of 6898 aandelen	hebben geldig gestemd.
0 aandelen	stemmen blanco of ongeldig.
<hr/>	
6898 aandelen	zijn aanwezig.

Besluit:

De Algemene Vergadering gaat met unanimitéit van de stemmen akkoord met de machtiging syndicus om VME te vertegenwoordigen bij het notarieel verlijden van de statutenwijziging.

De betrokken notaris is Notaris van Looy (Plantin & Moretusle 168, 2018 Antwerpen)

5. Goedkeuring om de statuten te laten coördineren (50%+1)

Schriftelijke stemming:

100% Of 6898 aandelen	gaan akkoord om de statuten te laten coördineren
0% Of 0 aandelen	gaan niet akkoord om de statuten te laten coördineren
<hr/>	
100% Of 6898 aandelen	hebben geldig gestemd.
0 aandelen	stemmen blanco of ongeldig.
<hr/>	
6898 aandelen	zijn aanwezig.

Besluit:

De Algemene Vergadering gaat met unanimité van de stemmen akkoord om de statuten te laten coördineren.

De kost hiervoor is eveneens voor [REDACTED]

6. Varia

Fidimco Beheer BVBA heeft in de uitnodiging voor de BAV onterecht het punt varia op de agenda geplaatst.

De kost van deze BAV wordt [REDACTED] omdat de vergadering op zijn verzoek werd georganiseerd, met een beperkt aantal agendapunten. Bijgevolg kunnen er geen andere variapunten aangebracht worden die geen betrekking hebben op de eerder aan bod gekomen punten.

Niets meer op de agenda zijnde, wordt de vergadering afgesloten om 19.35u.

[REDACTED]

[REDACTED]



Biilage: grondplan Landmeter Luyckx

SCHAAAL 1:100

Formaat 43
2018 31 08

Grondplan 1ste verdiep Nieuwe situatie Privatief

CARNOTSTRAAT 27
2000 Antwerpen

Gemeente Antwerpen
Eo Afdeling Geol. H
6536

- 10000 06
3071300
- 75910006
- 62810000
- 29310000

IPSCHUWING
 Privatief 1 studio
 53 m²
 Mon. Luchts. - 1A1

Privatief 2 - studio
 41 m²
 Isolat' c/wal - 1A2

Privatief 3 Studio-appartement
 134,63 m² - 5,47 m² = 139 m²
 Isolat' c/wal - 1A3

Privatief 3a Bureluimte tussende 1A1 Privatief 3a
 6,47 m² Isolat' c/wal c/wal opp. 2A3
 Isolat' c/wal - 1A3b

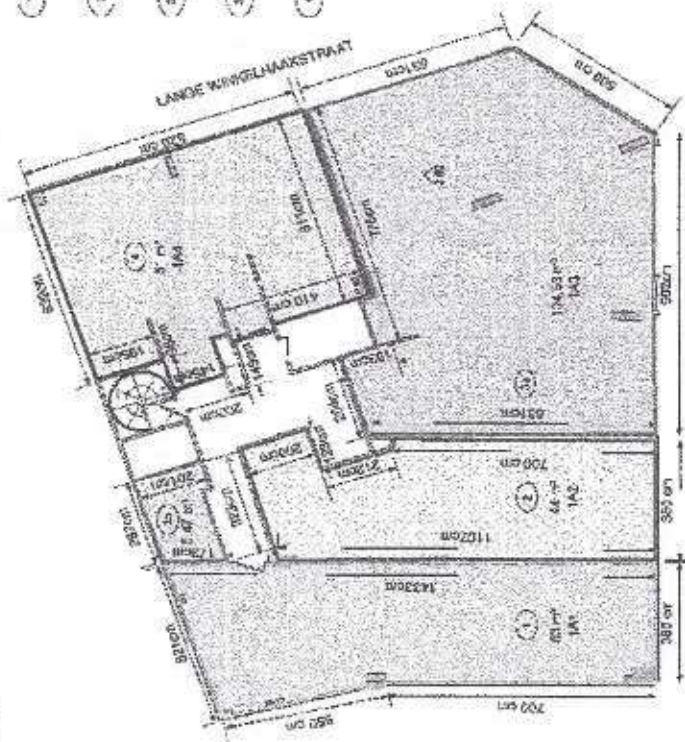
Privatief 4 - Studio
 51 m²
 Isolat' c/wal - 1A1

Met balie van de oppervlakte privatief c/wal c/wal
 258 m²

De gemeen. nalen (gang, berging, etc.) en 1A1
 - we vandelijp 200 m² op 27 E m²

De totale oppervlakte van het 1ste verdiep is 285 E m²
 met de oppervlakte van de oppervlakte van de 1ste verdiep
 139 m²

Er wordt dus niet voor het 1ste verdiep van 10 000 m²
 het 1ste verdiep van 139 m² in de
 gemeentelijke kadastrale kaart van 1.322.16.000 in de grond
 kaarten



Verlag ten behoeve van de aanpassing/bijlage basisakte Residentie Antares

Basisakte van 26 / 9 / 1967 opgemaakt door Notaris Sluyts
Pand : Residentie Antares, Carnotstraat 27, 2060 Antwerpen
Gemeente Antwerpen
8° Afdeling Sectie H
555c

Beschrijving nieuwe indeling / bestemming van de eerste verdieping

- a) De volledige eerste verdieping omvat 4 studio-appartementen genaamd 1A1, 1A2, 1A3 en 1A4, ongeveer 258 m² en is bestemd voor bewoning.
Deze studioappartementen zijn gelegen in de volgorde van hun nummering met dien verstande dat het studioappartement 1A1 gelegen is langsheen de Carnotstraat onmiddellijk naast het naburige eigendom en het studioappartement 1A4 langs de Lange winkelhaakstraat palende aan het naburige eigendom. Detail zie bijgevoegd plan.
- b) Detail beschrijving Studio-appartementen :
- Studio-appartement 1A1 omvat :
In Privatieve eigendom : Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer, bergruimte.
In mede-eigendom : 233/10.000 in de grond en 307/10.000 in de gemene delen van het gebouw. Tevens 307/1491 van de Bijzondere Gemeenschappelijke delen (zie punt c)
 - Studio-appartement 1A2 omvat :
In Privatieve eigendom : Hall, Woonkamer met keukenhoek, Badkamer.
In mede-eigendom : 193/10.000 in de grond en 254/10.000 in de gemene delen van het gebouw. Tevens 254/1491 van de Bijzondere Gemeenschappelijke delen (zie punt c)
 - Studio-appartement 1A3 omvat :
In Privatieve eigendom : Hall, Woonkamer met keukenhoek, Slaapkamer, Badkamer en bergruimte (3b).
In mede-eigendom : 482/10.000 in de grond en 635/10.000 in de gemene delen van het gebouw. Tevens 482/1491 van de Bijzondere Gemeenschappelijke delen (zie punt c)
 - Studio-appartement 1A4 omvat :
In Privatieve eigendom : Hall, Woonkamer met keukenhoek, Slaapkamer, Badkamer.
In mede-eigendom : 224/10.000 in de grond en 295/10.000 in de gemene delen van het gebouw. Tevens 224/1491 van de Bijzondere Gemeenschappelijke delen (zie punt c)
- c) De bijzondere Gemeenschappelijk delen enkel ten gebruik van de 4 studio-appartementen :
- Een bergruimte.
 - Een liftinstallatie naar het gelijkvloers met liftkooi en machinekamer in de kelderverdieping
 - De gang die toegang verleent tot de lift en tot de trap van het gehele gebouw, welke dienstig is voor alle bewoners.
- Samen ongeveer 27,5 m² voor een totaal van 1.491/1.491 eenheden.
Deze Bijzondere gemeenschappelijke delen vinden zijn oorsprong in het gedeelte van het Totale Privatieve deel van het volledige eerste verdiep, dat door de opsplitsing is afgestaan door elk der mede-eigenaars van de eerste verdieping, tot vorming van deze Bijzondere Gemeenschappelijke delen. Met als gevolg dat de desbetreffende kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, elektriciteitsverbruik en liftverzekering zullen moeten gedragen worden door elk der mede-eigenaars van de eerste verdieping, in verhouding tot zijn aandelen in deze bijzondere gemeenschappelijke delen van het gebouw (totaal 1491/1491).

De gezamenlijke oppervlakte van de Studioappartementen en de Bijzondere gemeenschappelijke delen komt op ongeveer 285,5 m² welke ongewijzigd is tegenover de initiële situatie zoals vermeld in de originele basisakte.

Datum : 2016-01-05

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT



