

Afschrift: 144. wj

7721

25

25

1

**GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM**  
**ANTWERPEN-DEURNE, OUD KASTEELPLEIN 8.**

D. 10-00-4570/1

Het jaar tweeduizend en tien..

Op achtentwintig mei.

Voor Ons, Meester Xavier DESMET, Notaris te Antwerpen.

ZIJN VERSCHENEN:

EERSTE

BLAD



Handelend overeenkomstig artikel 27 der statuten.  
Hierna ook genoemd "de comparante".

Welke comparante ons voorafgaand aan het opstellen van  
de statuten van een appartementsgebouw het volgende heeft  
uiteengezet.

**A. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

Comparante is eigenares van volgend goed:

**BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

**Stad Antwerpen-district Deurne.**

Een appartementsgebouw, op en met grond, gelegen Oudkasteelplein (soms Oud Kasteelplein) 8, ten kadaster bekend, Antwerpen afdeling achtentwintig/Deurne afdeling twee, Sectie A, volgens oude titel deel van nummers 190 en 206/A, en volgens titel en thans, nummer 206/S, steeds voor een oppervlakte van honderd twee en tachtig vierkante meter (182 m<sup>2</sup>).

Kadastraal inkomen: duizend zeshonderd éenenveertig euro (1.641 EUR).

Hierna genoemd "het goed".

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Erfdienstbaarheden.

De comparante verklaart dat er bij haar weten geen erfdienstbaarheden of verplichtingen aangaande het goed bestaan en dat zij er zelf geen heeft toegestaan.

Stedenbouwkundige situatie.

A. De comparante verklaart dat, bij haar weten:

-de thans bestaande gebouwen, niet werden opgericht zonder vergunning en/of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften.

-het goed niet onderworpen is aan een planbatenheffing.

B. Bij brief en stedenbouwkundig uittreksel de dato 5 juli 2009 deelde de Stad Antwerpen mee dat het goed:

- gelegen is in het Gewestplan Antwerpen, datum 03/10/1979, met als bestemming: woongebied.

Het oorspronkelijk gewestplan werd gewijzigd voor het onroerend goed, datum: 07/07/2000.

- gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd "Ontwerp Grup Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen", datum: 5/09/2008.

- begrepen is in een bouwverordening:

Naam: Gemeentelijke Bouw- en Woningverordening

*Twee duizend*  


*w*

Datum: 26/03/1986  
 Naam: Algemene Bouwverordening inzake Wegen voor  
 Voetgangersverkeer

Datum: 29/04/1997

- begrepen is in een stedenbouwkundige verordening:

Naam: Besluit van de Vlaamse Regering houdende  
 vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige  
 verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-  
 voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van  
 afvalwater en hemelwater.

Datum: 01/10/2004.

Naam: Besluit van de Vlaamse Regering houdende  
 vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige  
 verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de  
 inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

Datum: 08/07/2005.

- voor zover bekend zijn voor het onroerend goed  
 bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen  
 afgeleverd: NEEN.

~~- voor zover bekend zijn voor het onroerend goed  
 stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld: NEEN.~~

TWEEDE

~~C. De stedenbouwkundige situatie van het goed is de  
 volgende:~~

BLAD

1. uitgereikte stedenbouwkundige vergunningen:

Geen bekend;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming:

woongebied;

3. dagvaardingen uitgebracht betreffende  
 stedenbouwkundige handhavings- of herstelmaatregelen, in de  
 zaak gewezen beslissingen en verplichtingen om  
 herstelmaatregelen uit te voeren: geen.

4. recht van voorkoop ter verwezenlijking van een  
 ruimtelijke uitvoeringsplan: geen.

5. toepasselijke verkavelingsvergunningen: geen.

6. uitgereikt en gevalideerd as-built attest:

Nog niet van toepassing.

D. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het  
 ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het  
 reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het  
 plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot  
 bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk  
 wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen  
 van een woning of het wijzigen van het aantal  
 woongelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen  
 van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een  
 stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden bij  
 toepassing van artikel 4.2.1. en volgende van de Vlaamse  
 Codex Ruimtelijke Ordening.

Bezwarende overheidsmaatregelen of feiten.



A. De comparantè verklaart dat, bij haar weten, het goed:

-niet ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond is verklaard of zal worden;

-niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel of een ontwerp van maatregel tot 1. bescherming van monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten, of archeologisch patrimonium 2. onteigening 3. ondergrondse inneming 4. opeising 5. weigering van afgifte van conformiteitsattest 6. verplichting tot uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, tot het geven van een andere bestemming of tot sloping 7. opname op de inventaris inzake heffing op leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten, gebouwen of woningen 8. uitoefening van sociaal beheersrecht.

-niet gelegen is in een risicozone voor natuurrampen of overstromingen.

-niet gelegen is in een ontginningsgebied voor oppervlaktedelfstoffen.

-niet bezwaard is met een recht van voorkeur, voorkoop of wederinkoop.

-niet het voorwerp was of is van bouwwerken onderworpen aan coördinatie-toezicht over tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en niet te beschikken over een postinterventiedossier.

B. De comparante verklaart:

- geen houder te zijn van een opslaginstallatie die definitief buiten gebruik is gesteld zonder geledigd te zijn en gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal, om milieuverontreiniging te voorkomen.

- noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank te gebruiken.

#### Bodemdecreet.

De comparante verklaart dat:

1. bij haar weten, het goed niet verontreinigd is.

2. en niet beroepsmatig- of bedrijfsmatig gebruikt werd of wordt, en met name op het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zijnde fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt, noch vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het milieuvergunningdecreet.

3. niet het voorwerp uitmaakt of heeft uitgemaakt van bodemonderzoeken, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, hierna kortweg OVAM, bodemsaneringsprojecten of -werken, gebruiksbeperkingen, voorzorgs-, toezicht-, of andere maatregelen opgelegd door OVAM.

4. De inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op tien februari tweeduizend en tien, luidt als volgt:

**1. Kadastrale gegevens**

Datum toestand op: 01.01.2009

Afdeling: 11342 ANTWERPEN 28 AFD/DEURNE 2 AFD

Straat + nr: OUD KASTEELPLEIN 8

Sectie:A

Nummer: 0206S

Verder 'deze grond' genoemd.

**2. Inhoud van het bodemattest.**

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**Opmerkingen.**

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

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

~~3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).~~

5. De bepalingen van Titel III Hoofdstuk VIII - Overdrachten - van het Bodemdecreet, werden nageleefd.

**B. STATUTEN VAN HET APPARTEMENTSGEBOUW.**

De comparante verklaart voorschreven goed onder het stelsel der mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid te willen plaatsen in toepassing van artikel 577-2 Paragraaf 9 van het Burgerlijk Wetboek, maar met uitsluiting van de toepassing van de bepalingen van de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, met het oog op de splitsing ervan in afzonderlijke privatieve kavels met aandelen in gemeenschappelijke delen: daar het appartementsgebouw slechts drie privatieve kavels telt, acht de comparante de toepassing van gemelde artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek niet gerechtvaardigd.

Het eigendom dient aldus verdeeld te worden in drie verschillende kavels, voorwerp van privatieve en exclusieve eigendom. Aan die kavels worden onafscheidelijk verbonden als bijhorigheden, onverdeelde aandelen in de gedeelten bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik, voorwerp van gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid.

Te dien einde verzoekt comparante Ons bij deze de statuten van het goed vast te stellen, die de juridische grondslag en het zakenrechtelijk statuut van de privatieve eigendommen en van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen vormen, en omvatten:

1. de basisakte, die het goed, de privatieve en gemeenschappelijke delen beschrijft, en een aandeel in de

DERDE

BLAD



gemeenschappelijke delen aan iedere privaatieve kavel toebedeelt, rekening houdend met de waarde ervan.

2. het reglement van mede-eigendom, dat de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar beschrijft betreffende de privaatieve en gemeenschappelijke delen, de criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten vaststelt, de te sluiten verzekeringen, het onderhoud, de herstelling en eventuele heropbouw van het goed, de privaatieve kavels en de gemene delen.

Deze statuten zullen eerstdaags op het hypotheekkantoor overgeschreven worden en kunnen slechts gewijzigd worden bij notariële akte overeenkomstig de wettelijke en statutaire regels terzake.

De mede-eigenaars kunnen tevens een reglement van inwendige orde van het goed vaststellen, inhoudende de voorschriften die het gemeenschappelijk leven tussen de verscheidene eigenaars van de privaatieve eigendommen regelen.

Dit reglement behoort niet tot de statuten, maar is niettemin tegenstelbaar volgens de wettelijke regels terzake. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd overeenkomstig de toepasselijke wettelijke en statutaire regels.

#### Plannen.

Comparante overhandigt Ons de plannen van het gebouw om na voor "ne varietur" getekend te zijn aan deze akte gehecht te blijven.

De hypotheekbewaarder wordt vrijgesteld deze plannen over te schrijven.

Vervolgens heeft comparante de statuten van voormeld appartementsgebouw als volgt vastgesteld:

#### STATUTEN.

##### I. BASISAKTE.

##### A. BESCHRIJVING.

##### Stad Antwerpen-distrikt Deurne.

Een appartementsgebouw, op en met grond, gelegen Oudkasteelplein (soms Oud Kasteelplein) 8, ten kadaster bekend, Antwerpen afdeling achtentwintig/Deurne afdeling twee, Sectie A, volgens oude titel deel van nummers 190 en 206/A, en volgens titel en thans, nummer 206/S, steeds voor een oppervlakte van honderd twee en tachtig vierkante meter (182 m<sup>2</sup>).

Hierna genoemd "het goed".

Omvattende, volgende privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

Het gebouw wordt beschreven door het vanop de straat te bekijken van links naar rechts en van onder naar boven en van voor naar achter.

Kelderverdieping.

Gemene delen:

De provisie-  
kelder 1,  
Kans  
technische  
ruimte  
F

7

De trapzaal met trap naar de gelijkvloerse verdieping en gang tussen de kelders.

De kelder met de meters van de nutsvoorzieningen, de kruipkelders en de septische put.

Private delen:

Drie kolenkelders en drie provisiekelders.

**Gelijkvloerse verdieping.**

Deze verdieping omvat:

Gemene delen:

Inkom, trapzaal, de bebouwde en onbebouwde grond.

Privatieve delen:

- De inkomhal, living, badkamer met W.C., keuken en terras, slaapkamer en het exclusieve genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

**Eerste verdieping.**

Deze verdieping omvat:

Gemene delen:

De trapzaal.

Privatieve delen:

~~- De inkomhal, living, badkamer met W.C., keuken en terras, twee slaapkamers.~~

~~**Tweede verdieping.**~~

~~Gemene delen:~~

~~De trapzaal.~~

~~Privatieve delen:~~

~~- De inkomhal, living, badkamer met W.C., keuken en terras, twee slaapkamers.~~

~~**Het dak.**~~

~~Het dak omvat geen privatieve gedeelten.~~

**B. BESCHRIJVING VAN PRIVATIEVE KAVELS MET TOEKENNING VAN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.**

De privatieve kavels worden hierna afzonderlijk beschreven.

Aan elke privatieve kavel wordt tezelfdertijd zijn respectief aandeel in de gemene delen toegekend.

**1. Het appartement op het gelijkvloers.**

Omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

~~- In de kelderverdieping: de kolen- en provisiekelders~~  
4. de kolenkelder 1 en 2.

- De inkomhal, living, badkamer met WC, keuken en terras, slaapkamer en het exclusieve genot en gebruik van de voor- en achtertuin.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

- één/derde in de gemene delen waaronder de grond.

**2. Het appartement op de eerste verdieping.**

Omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

~~- In de kelderverdieping: de kolen- en provisiekelders~~  
2. kolenkelder 3 en provisiekelder 4.

VIERDE

BLAD

Tegenwoord  
van 2 tot en  
met 4



-Op de eerste verdieping: de inkomhal, living, badkamer met WC, keuken en terras, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
-één/derde in de gemene delen waaronder de grond.

3. Het appartement op de tweede verdieping.

Omvattende:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom:

*13. d. ea. 3.*  
-In de kelder verdieping: de kelder ~~en~~ provisiekelders

-Op de tweede verdieping: de inkomhal, living, badkamer met WC, keuken en terras, twee slaapkamers.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
-één/derde in de gemene delen waaronder de grond.

Totaal: drie/derden (3/3) in de gemene delen.

#### C. Krachtlijnen.

Artikel 1. - Toepasselijkheid.

De basisakte is niet van toepassing telkens de aard en de inrichting van het goed deze toepassing onmogelijk maakt.

Artikel 2. - Onderscheid tussen privaatieve en gemeenschappelijke delen.

Het goed omvat privaatieve kavels, waarvan iedere mede-eigenaar het exclusieve eigendomsrecht heeft, en gemeenschappelijke delen, die krachtens de wet, de gebruiken en gewoonten, de bepalingen van de statuten, de overdrachtakte of door beslissing van de mede-eigenaars, in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars, ieder voor een breukdeel toebehoren.

De privaatieve kavels worden doorgaans aangeduid met de woorden "appartement".

De kelders zullen als toebehoren aan een privaatieve kavel verbonden worden zonder eigen aandelen in de gemeenschappelijke delen. Zij zullen nooit afzonderlijk vervreemd kunnen worden, doch slechts samen met de privaatieve kavel waar ze het toebehoren van uitmaken.

Artikel 3. - Aard van de gemeenschappelijke delen.

Daar de onverdeelde mede-eigendom voortspruit uit de aard zelf van het goed, mag de verdeling ervan nooit gevraagd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet vervreemd of overgedragen worden, belast met zakelijke rechten of in beslag genomen, tenzij met de privaatieve delen waarvan ze de onafscheidelijke bijhorigheden vormen en voor die aandelen toegekend aan ieder van de privaatieve kavels.

Een hypotheek of ieder zakelijk recht gevestigd op een privaatieve kavel bezwaart rechtens het aandeel in de gemeenschappelijke delen die er bijhoren.

Artikel 4. - Erfdienstbaarheden.

Door de juridische verdeling van het goed in privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten, ontstaan er



erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Zij vloeien voort, deels uit de aard en indeling van het goed, deels door de bestemming van de huisvader, deels door de overeenkomsten tussen partijen.

Ze gelden als zakelijk statuut van het goed ten opzichte van alle huidige en toekomstige titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel of desgevallend een gemeenschappelijk deel.

D. Gedeelten in privatieve eigendom.

Artikel 5. - Principe.

Zijn voorwerp van individueel eigendomsrecht de gedeelten van het goed die de privatieve kavel uitmaken of die voor het uitsluitend gebruik van een eigenaar bestemd zijn.

Artikel 6. - Omvang.

Zijn privatief, onder meer de hieronder opgesomde zaken:

a) De elementen waaruit de privatieve kavels met hun privatief toebehoren samengesteld zijn en die zich in de privatieve kavels bevinden, ondermeer:

~~-de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten, met inbegrip van de chape;~~

-de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

-de vensters omvattende het raam, het glaswerk, de luiken en zonneblinden;

-de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, betonnen pijlers en balken.

-de bevloering, bekleding en binnenzijde van de balkons en terrassen, met inbegrip van de chape;

-de portaaldeuren (de beschildering van het buitenvlak uitgezonderd), de deuren binnen de privatieve kavels en hun toebehoren;

-de schrijnwerkerij en het ijzerwerk.

-de individuele sanitaire, verwarmings-, communicatie-, elektriciteits- en andere installaties en voorzieningen;

-de parlofoon en deuropener;

-de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een privatieve kavel voor het deel ervan dat zich binnen de privatieve kavel bevindt;

b) Het toebehoren dienende tot gebruik van de privatieve kavels en zich buiten deze bevindende, onder meer:

-de bellen aan de ingang deur van de privatieve kavels;

-de bijzondere meters;

-de rookkanalen of rookpijpen der privatieve stookplaatsen in elke privatieve kavel, ter uitzondering van de delen die boven het dak uitsteken, welke gemeen zijn.

VIJFDE

BLAD



-de leidingen van gas, water, elektriciteit, radio- en teledistributie, warmwater, individuele centrale verwarming afvoerleidingen en andere dergelijke nutsvoorzieningen, voor het deel ervan dat exclusief privaat gebruikt wordt.

-radio-, televisie-, schotelantennes en andere communicatie-infrastructuurelementen voor persoonlijk gebruik, voor zover de mede-eigenaars de toelating geven voor de plaatsing ervan.

Artikel 7. - Bestemming.

a) in het algemeen verboden bestemmingen.

De privaatieve kavels mogen in geen geval aangewend worden voor de vestiging van hinderlijke, geur- of lawaai- of andere overlast verwekkende eigenaars, gebruikers of bewoners, noch voor mortuaria, relaxatiesalons, discotheek, privé-club, ontuchthuis, exploitatie van kans- geluk- of behendigheidsspelen, café en restaurants.

Zijn alleszins verboden:

-het vestigen van een inrichting of het uitoefenen van een activiteit, opgenomen in de door de Vlaamse regering opgestelde lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken of vergunnings- of meldingsplichtig zijn krachtens het milieu-vergunningsdecreet.

-het geven van een bestemming aan een privaatieve kavel die onverenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Bij gebreke aan naleving van voormelde bepalingen, zullen de eigenaars, gebruikers en/of bewoners van de privaatieve kavel(s) waarin de niet door de mede-eigenaars goedgekeurde inrichting of activiteit gevestigd is of was of uitgeoefend wordt of werd, persoonlijk instaan voor het dragen en betalen van alle kosten en lasten die daaruit kunnen voortvloeden, met inbegrip van deze die andere eigenaars, gebruikers of bewoners van andere privaatieve kavels of gemene delen in het gebouw door voormeld laakbaar gedrag zouden moeten verrichten om, in hun hoofde en voor wat hun kavel betreft, de vereisten opgelegd door voormelde bodemsanerings- en milieuvergunningsdecreten of stedenbouwkundige decreten en reglementen rechtsgeldig te kunnen naleven, zoals onder andere het uitvoeren van bodemonderzoeken en -saneringsmaatregelen bij overdracht in de zin van voormelde decreten.

b) de appartementen.

Onverminderd de toepassing van paragraaf a), zijn de privaatieve kavels uitsluitend bestemd voor privé-bewoning, de uitoefening van vrije beroepen en de aanwending tot kantoorruimtes, voor zover dit verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften terzake.

Ze mogen niet bewoond worden door een aantal personen dat hoger is dan dat wat gangbaar is in verhouding tot de oppervlakte en de inrichting van de kavel.

c) afwijkingen.

Afwijkingen of andere bestemmingen kunnen slechts aanvaard worden na voorafgaande goedkeuring door de mede-eigenaars.

Artikel 8. - Rechten van de mede-eigenaars betreffende hun privaatieve kavels - Beperkingen.

a) algemeen.

Iedere mede-eigenaar zal kunnen beschikken over en genieten van zijn privaatieve kavel binnen de perken gesteld door de wetten, de statuten, de beslissingen van de mede-eigenaars en het reglement van inwendige orde.

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en genodigden en de andere bewoners van het gebouw zullen het moeten bewonen en ervan genieten volgens het juridisch begrip van "de goede huisvader".

De mede-eigenaars dienen steeds en in alle opzichten de ~~geldende voorschriften van gemeente-, politie- en gezondheidsdiensten na te leven.~~

ZESDE

b) werken.

De schilderwerken aan de gevels, met inbegrip van de richels en luiken en het vegen van de schoorstenen zullen uitgevoerd worden op de tijdstippen vastgesteld in een door de mede-eigenaars vastgesteld plan.

Onderhouds- en herstellingswerken aan privaatieve delen waarvan de uitvoering het uitzicht van het gebouw kan beïnvloeden, zullen door elke mede-eigenaar moeten uitgevoerd worden derwijze dat het gebouw te allen tijde zijn verzorgd uitzicht bewaart.

Voor de uitvoering van enig werk dient de betrokkene de andere mede-eigenaars in te lichten over aard en omvang van de geplande werken.

Werken aan privaatieve bestanddelen die de stevigheid of het uitzicht van het gebouw (vanop de straat of vanuit de gemeenschappelijke delen) in het gedrang brengen, zijn slechts toegelaten mits voorafgaande toelating van de andere mede-eigenaars.

De andere mede-eigenaars zullen mogen eisen dat de werken onder toezicht van een bij gemeen akkoord aan te stellen architect of deskundige geschieden, waarvan het ereloon ten laste van de betrokken eigenaar valt.

c) splitsen of samenvoegen van kavels.

Het samenvoegen van een privaatieve kavel met één of meerdere andere buiten het gebouw gelegen, is slechts toegelaten mits voorafgaande toelating van de andere mede-eigenaars.

Het samenvoegen van een privaatieve kavel met één of meerdere andere in het gebouw, zowel horizontaal, als

BLAD

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



verticaal, en het onderverdelen of splitsen van een privatieve kavel is daarentegen steeds toegelaten zonder voorafgaande toelating van de andere mede-eigenaars, voor zover ze de stevigheid van het gebouw niet in het gedrang brengt, de privatieve kavels niet kleiner maakt dan het formaat thans aangegeven door de basisakte (zowel qua oppervlakte als qua volume) en de andere mede-eigenaars hiervan in te lichten; in de andere gevallen dient de eigenaar dezelfde toelating te vragen als voorzien in de eerste alinea.

Artikel 9 hierna regelt de herverdeling van de gemene delen verbonden aan de privatieve kavels tengevolge van splitsing of samenvoeging.

d) uitzicht.

Aan de vensters, balkons en terrassen mogen geen voorwerpen gehangen of geplaatst worden die van aard zijn het uitzicht van het gebouw te schaden: aldus,

-mag geen was uitgehangen worden aan de voor- of zijgevels van het gebouw;

-mogen er geen schotel- en andere antennes, airconditioningtoestellen, zonne- of windenergie capterende toestellen gehangen, tentoongesteld of geplaatst worden aan de voor- of zijgevels van het gebouw;

-zullen de berichten tot verkoop of verhuring van een privatieve kavel beantwoorden aan een model vastgelegd door de mede-eigenaars en uitgehangen worden volgens hun instructies.

-zullen de naambordjes en naamplaten met aanduiding van beroepsactiviteit, op de deuren, de brievenbussen, de bellen, in de lift, op de kelderdeuren en autostaanplaatsen moeten beantwoorden aan een model en formaat vastgesteld door de mede-eigenaars.

-kunnen het model en het formaat van de ingangdeuren van de privatieve kavels, de vensters, de zonneweringen, de leuning, de gordijnen, de luiken en de rolluiken, en, algemeen, van alles wat van buitenuit zichtbaar is, vastgesteld worden door de mede-eigenaars.

e) lichtreclame en publiciteit.

Het aanbrenge van lichtreclame en publiciteit op de buitenzijde van het gebouw is verboden, behalve op het gelijkvloers. Op de verdiepingen mogen ze wel aangebracht worden langs de binnenzijde van de privatieve kavels.

Naamborden, publiciteit en lichtreclame mogen op de gevel ter hoogte van het gelijkvloers en de ondefiniëerde van de eerste verdieping aangebracht worden mits zij allen van het type en afmetingen zijn, voorafgaandelijk door de mede-eigenaars goedgekeurd.

f) huisdieren.

De mede-eigenaars en bewoners zullen slechts als eenvoudige gedoogzaamheid onderdak mogen verschaffen aan

huisdieren; indien echter één van die dieren aanleiding zou geven tot onrust in het gebouw door geluid, reuk of anderszins, zullen de overige mede-eigenaars de betrokken personen kunnen verplichten het dier dat oorzaak is van onrust, te verwijderen.

g) nalatigheid.

Indien een eigenaar nalaat noodzakelijke herstellings- of onderhoudswerken uit te voeren waardoor schade berokkend wordt aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken, stellen deze hem, per aangetekende brief in gebreke. Bij hoogdringendheid mogen zij zelf tot de werken overgaan op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar, zonder diens reactie op de ingebrekestelling te moeten afwachten.

h) verbod van openbare verkopeningen.

Er mogen geen openbare verkopeningen gehouden worden in welk gedeelte ook van het goed.

i) rechtsvorderingen.

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel alleen instellen na de andere mede-eigenaars hierover ingelicht te hebben. Deze kennisgeving is niet nodig indien de vordering de andere mede-eigenaars niet aanbelangt, zoals bijvoorbeeld een vordering tegen een huurder wegens achterstallige huren.

j) afwijkingen.

Individuele afwijkingen op de bepalingen van de paragrafen d) tot en met h) kunnen verleend worden door de mede-eigenaars.

E. Gedeelten in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Artikel 9. - Principe.

Zijn gemeenschappelijke delen, die elementen of ruimten van het goed die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van de privatieve kavels, met de eraan verbonden toebehoren.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in evenveel aandelen als er aandelen verbonden zijn aan privatieve kavels.

De teller der breuk zal dus steeds het aantal aandelen vermelden gehecht aan iedere privatieve kavel, terwijl de noemer steeds de totaliteit zal weergeven van alle aandelen verbonden aan de gezamenlijke privatieve kavels.

Aldus zijn de eigenaars van de privatieve kavels gerechtigd in de gemeenschappelijke delen in de verhouding hoger aangegeven.

Deze verdeling zal door allen als definitief aanvaard worden welke ook de wijzigingen zouden zijn aan privatieve kavels door verbetering, verfraaiing of anderszins, tenzij:

1) de mede-eigenaars éénparig beslissen deze te wijzigen;

ZEVENDE  
EN

LAATSTE

BLAD



of 2) bij samenvoeging en/of splitsing van één of meerdere kavels.

Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengevoegd.

Indien een kavel gesplitst wordt, beslissen de mede-eigenaars over de uitsplitsing van de eraan verbonden aandelen.

Artikel 10. - Omvang.

Zijn gemeenschappelijk, onder meer de hieronder opgesomde zaken, welke opsomming enkel uitleggend en niet beperkend is:

-de grond, zowel het bebouwde, als het niet bebouwde deel, de ondergrond, de grondvesten, de dragende muren, het betonnen geraamte van het gebouw en het ruw metselwerk, de scheidingsmuren tussen de gemeenschappelijke delen en de privatieve kavels en tussen de privatieve kavels onderling;

-de beplantingen, behalve deze die zich bevinden in een tuin of gedeelte ervan, waarvan het exclusief genotsrecht verbonden werd aan een bepaalde privatieve kavel;

-de afsluitingen;

-de kelder verdieping buiten de privé-kelders;

-de bekleding en de versiering van de gevels; de ruwbouw van de balkons en terrassen, evenals de borstweringen, de leuning, het traliewerk en, in het algemeen, de buitenzijde der terrassen;

-de schoorsteenpijpen als geheel der constructie; de verluchtungskokers en andere voor zover deze voor gemeenschappelijke leidingen dienstbaar zijn;

- de verluchtingsruimtes;

-de gewelven;

-de daken met hun bekleding en de afvoerbuizen.

-de toegangen, het voorportaal.

-het buizenet der riolering en de putten.

-de leidingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, radio- en teledistributie, warmwater, centrale verwarming, evenals alle andere leidingen van dezelfde aard, de meters, schakelborden en toestellen dienstig voor de mede-eigendom en van algemeen nut, met inbegrip van de delen der leidingen en toestellen die zich binnen de privatieve kavels zouden bevinden, met uitzondering van die delen of aftakkingen, die, binnen of zelfs buiten de privatieve kavels aangelegd, tot persoonlijk gebruik van ieder der eigenaars dienen.

-de parlofoon, de videofoon, de deuropener en bellen aan de hoofdingang deur, voor de elementen ervan die zich buiten de privatieve kavels bevinden, alhoewel ze desgevallend enkel voor privaat gebruik dienen.

-de brievenbussen in de gemeenschappelijke hall.

-alle afvoerleidingen hoegenaamd die voor gemeen gebruik dienen, zowel binnen als buiten privatieve kavels

gelegen, ter uitzondering van die delen en aftakkingen der leidingen en aansluitingsbuizen die zuiver privaatief gebruikt worden.

-de radio- televisie- of schotelantennes en andere communicatie-infrastructuur voor gemeenschappelijk gebruik;  
-brandladders, blusmateriaal, veiligheidsmateriaal;  
-alle delen die niet als privaatief kunnen beschouwd worden;

In één woord alle gedeelten van het goed die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of die gemeen zijn ingevolge de wet en de gebruiken.

Artikel 11. - Uitzondering: Particuliere genotsrechten van gemeenschappelijke delen.

Alhoewel de voormelde gemeenschappelijke delen principieel onverdeeld toebehoren aan alle mede-eigenaars en bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik, kan het genot en gebruik van welbepaalde gemeenschappelijke delen door de statuten exclusief toegekend worden aan één of meerdere bepaalde mede-eigenaars.

De mede-eigenaar of mede-eigenaars die het exclusieve genots- en gebruiksrecht bekomen van een gemeen deel, staan persoonlijk, hoofdelijk en ondeelbaar in, voor het onderhoud ervan.

Voor- en achtertuin.

Het gelijkvloers heeft het exclusief genot van de voor- en achtertuin op last van onderhoud ervan.

Artikel 12. - Bestemming.

Onder voorbehoud van wat bepaald is in het voorgaand artikel, zijn de gemeenschappelijke delen uitsluitend bestemd tot het gemeenschappelijk nut en gebruik van alle privaatieve kavels.

Zijn alleszins verboden de bestemmingen in het algemeen verboden voor de privaatieve kavels, opgesomd in artikel 7. a) hiervoor.

De niet naleving van artikel 7.a) tweede alinea met betrekking tot gemene delen, zal voor de overtreders dezelfde gevolgen hebben als in artikel 7. a) derde alinea voorzien voor overtreders inzake privaatieve delen.

Artikel 13. - Rechten van de mede-eigenaars betreffende de gemeenschappelijke delen - Beperkingen.

a) algemeen.

Iedere mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke delen kunnen gebruiken volgens hen normale aanwending en binnen de perken gesteld door de wet, de statuten, de beslissingen van de mede-eigenaars en het reglement van inwendige orde en in zoverre dit verenigbaar is met de rechten van de andere mede-eigenaars.

b) werken - wijzigingen.

De mede-eigenaars mogen individueel geen wijzigingen aanbrengen aan de gemeenschappelijke delen, toestellen of installaties, noch werken eraan uitvoeren, noch de bestemming ervan wijzigen: deze machten komen uitsluitend toe aan de mede-eigenaars gezamenlijk.

c) gebruik van gemeenschappelijke delen.

Er geldt een rookverbod in alle gemeenschappelijke ruimten.

Geurhinder in de gemeenschappelijke delen zal steeds vermeden moeten worden.

Er mogen geen huishoudelijke werken uitgevoerd worden in of op de gemeenschappelijke delen, zoals het reinigen van tapijten en beddengoed, klederen of meubelen, poetsen van schoenen enzovoorts, tenzij in de specifiek daarvoor aangeduide plaatsen.

De matten en tapijten mogen slechts geschud en geklopt worden op de plaatsen en uren door de mede-eigenaars bepaald.

d) vrijhouden van gemeenschappelijke delen.

~~De gemeenschappelijke gedeelten, ondermeer de inkomhallen, de trappen, overgangen, schachten en daken, zullen te allen tijde vrij moeten gehouden worden.~~

Het is daarop verboden wat dan ook op te hangen of te plaatsen, zelfs tijdelijk.

Dit verbod slaat vooral en in het bijzonder op vuilzakken, rijwielen, kindewagentjes, airconditioning, zend- en ontvangstapparatuur, antennes en dergelijke, tenzij een specifieke gemeenschappelijke ruimte daarvoor voorzien is.

e) rechtsvorderingen.

De rechtsvorderingen betreffende de gemeenschappelijke zaken worden beslist door de mede-eigenaars gezamenlijk.

f) afwijkingen.

Individuele afwijkingen op de bepalingen van de paragrafen b) tot en met d) kunnen verleend worden door de mede-eigenaars.

**II. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

Artikel 14. - Toepasselijkheid.

Dit reglement is niet van toepassing telkens de aard en de inrichting van het goed deze toepassing onmogelijk maakt.

Aldus dienen meer bepaald doch niet uitsluitend de bedingen betreffende het centraal verwarmingsstelsel en/of andere diensten en bedingen slechts als verplichtend beschouwd te worden, in zover het goed van deze diensten voorzien is ten tijde van het ondertekenen van de statuten of ze later ingevolge onderling akkoord ingevoerd worden.

**HOOFDSTUK 1. BESTUUR.**

Artikel 15. - Machten van de mede-eigenaars.



De mede-eigenaars hebben gezamenlijk de ruimste bevoegdheden over alle aangelegenheden met een gemeenschappelijk belang, in het bijzonder het behoud en beheer van het onroerend goed.

Daartoe zullen ze elkaar regelmatig raadplegen en als goede huisvader gezamenlijk en in onderling overleg de mede-eigendom beheren.

Artikel 16. - Gewone algemene vergadering - Bijzondere en Buitengewone algemene vergaderingen.

De geldig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt alle mede-eigenaars; haar beslissingen zijn bindend voor allen, ook voor afwezigen en niet-instemmers.

De gewone algemene vergadering wordt jaarlijks gehouden in de maand april, op de datum en de plaats die in de oproepingsbrief is vermeld.

Bij gebreke aan oproeping in de maand april, wordt de gewone algemene vergadering gehouden op tien mei van elk jaar, om twintig uur in de inkomhal van het appartementsgebouw. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur gehouden.

Zij beraadslaagt en beslist inzonderheid over het nazicht en de goedkeuring van de rekeningen, de budgettaire vooruitzichten, de verzekeringen, de herstellingen of uit te voeren werken, de bijdragen voor de werkings-, provisie- en/of reservefondsen, de vaststelling van de datum voor de volgende gewone algemene vergadering en de aanvaarding van agendapunten voor de volgende gewone algemene vergadering.

Behoudens deze verplichte vergadering, kunnen bijzondere en buitengewone algemene vergaderingen worden bijeengeroepen, telkens het nodig mocht blijken.

Artikel 17.- Bijeenroeping.

De algemene vergadering moet binnen de maand bijeengeroepen worden, wanneer dit gevraagd wordt door één of meerdere mede-eigenaars.

De oproepingen gebeuren bij gewone brief tegen ontvangstbewijs of per aangetekende brief, minstens vijftien dagen vóór de vergadering, behoudens hoogdringendheid.

De oproepingen op de gewone algemene vergadering moeten, onder de op de dagorde voorkomende punten, verplicht de punten vermelden, opgesomd in het vorige artikel.

Artikel 18. - Samenstelling van de vergadering - Aanwezigheidslijst.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle mede-eigenaars aanwezig of behoorlijk opgeroepen zijn.

De samenstelling van de vergaderingen wordt vastgesteld door een aanwezigheidslijst, opgemaakt door de voorzitter en ondertekend door de mede-eigenaars of hun vertegenwoordigers.

De eventuele volmachten worden aan deze aanwezigheidslijst gehecht.

Artikel 19. - Vertegenwoordiging - Bijstand.

Elke mede-eigenaar mag zich bij schriftelijke volmacht laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet mede-eigenaar, met inbegrip van huurders.

De lastgevingen moeten vermelden of ze algemeen dan wel beperkt zijn tot welbepaalde punten, zoniet worden ze als onbestaande beschouwd.

Elke mede-eigenaar mag zich laten bijstaan door een raadsman of deskundige.

Artikel 20. - Onverdeelde eigenaars - Gesplitst eigendomsrecht - Schorsing van rechten bij onenigheid.

De rechten verbonden aan een privaatieve kavel kunnen ter algemene vergadering van de mede-eigenaars slechts worden uitgeoefend door één enkele persoon.

Zijn er meerdere eigenaars van één privaatieve kavel, is het eigendomsrecht ervan gesplitst tussen verschillende personen, zoals bij erfpacht en opstal, of behoort de blote eigendom en het vruchtgebruik ervan toe aan meerdere personen, dan worden de eraan verbonden rechten geschorst tot één enkele persoon is aangewezen die deze rechten jegens en in de vereniging der mede-eigenaars uitoefent.

Raken de betrokkenen het niet eens over de aanwijzing bij minnelijk akkoord van de gemeenschappelijke lasthebber, dan wordt deze op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waar het onroerend goed gelegen is.

Artikel 21. - Bureau.

De oudste der mede-eigenaars neemt het voorzitterschap waar van zowel de gewone als de bijzondere en de buitengewone algemene vergadering.

Artikel 22. - Aanwezigheidsquorum.

Behoudens bij wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom en de beslissing tot volledige heropbouw van het onroerend goed, kan de algemene vergadering slechts geldig beraadslagen zo meer dan de helft van de mede-eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is en voor zover die minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien deze vereiste niet vervuld wordt, zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden binnen een termijn van minstens vijftien dagen en hoogstens één maand na de eerste die niet in getal was, met dezelfde dagorde. Deze vergadering zal geldig kunnen beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars en ongeacht het aantal aandelen dat ze in mede-eigendom bezitten. De bijeenroepingsbrief dient dit uitdrukkelijk te vermelden.

De volmachten gegeven voor een eerste vergadering, zullen geldig zijn voor alle volgende vergaderingen met dezelfde dagorde, behoudens uitdrukkelijk tegenstrijdig beding.

Artikel 23. - Beraadslagingen - Dagorde - Amendementen.

De algemene vergadering kan niet rechtsgeldig beraadslagen en besluiten over punten die niet in de aangekondigde dagorde zijn opgenomen of daarin niet impliciet zijn vervat.

Over niet in de dagorde opgenomen punten of over in de dagorde niet voldoende gespecificeerde punten, kan slechts van gedachten gewisseld worden zonder dat erover gestemd kan worden, tenzij ingeval van verantwoorde hoogdringendheid of op een vergadering waarop alle mede-eigenaars aanwezig zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen besloten wordt.

Artikel 24. - Stemrecht.

Elke mede-eigenaar beschikt over evenveel stemmen als hij aandelen bezit in de mede-eigendom.

Niemand kan evenwel 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.

Artikel 25. - Besluitvorming - Meerderheid.

De beslissingen worden principieel genomen bij volstrekke meerderheid der geldig uitgebrachte stemmen - ongeldige, blanco stemmen en onthoudingen worden niet meegerekend - behoudens de gevallen waarin een sterkere meerderheid of zelfs de eenparigheid wordt geëist door de wet of de statuten.

Artikel 26. - Processen-verbaal - Register.

De aanwezigheidslijst, met de eraan gehechte volmachten, en het proces-verbaal van de beslissingen der vergaderingen, met de eraan gehechte documentatie- en stavingstukken worden opgesteld door de voorzitter van de Algemene Vergadering.

HOOFDSTUK 2: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN INKOMSTEN.

A. DEFINIERING EN VERDELING VAN DE LASTEN.

Artikel 27. - Definitie van de gemeenschappelijke lasten.

De gemeenschappelijke lasten zijn, in het algemeen, de uitgaven nodig tot het onderhoud, gebruik, behoud, beheer en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen door de mede-eigenaars verschuldigd, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken, de kosten van heropbouw van het vernielde eigendom of gedeelten ervan, de belastingen.

Artikel 28. - Bijdrage in de gemeenschappelijke lasten.

Ter uitzondering van de punten waarvoor dit reglement in een andere regeling voorziet, zullen de gemeenschappelijke lasten door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Artikel 29. - Belastingen.

Tenzij de belastingen door de bevoegde overheden rechtstreeks gevestigd worden op elke privaatieve kavel, zullen de belastingen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 30. - Burgerlijke aansprakelijkheid.

De burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars wegens het goed (artikelen 1382, 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) worden verdeeld in evenredigheid tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, voor zover het gemeenschappelijke zaken betreft en onder voorbehoud van het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegene, mede-eigenaar of derde, waarvan de ~~persoonlijke aansprakelijkheid in het gedrang komt.~~

Artikel 31. - Verwarming.

~~Elke kavel wordt uitgerust met een eigen centrale verwarmingsinstallatie en draagt dienaangaande alle kosten.~~

**B. BETALING VAN LASTEN.**

Artikel 32. - Betaling van de gemeenschappelijke rekeningen.

De te betalen rekeningen betreffende de mede-eigendom zullen binnen de veertien dagen door elke mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel betaald worden, hetzij rechtstreeks aan de leverancier, hetzij aan de mede-eigenaar die deze som voorgeschoten heeft.

Het staat de mede-eigenaars vrij desgevallend een gemeenschappelijke bankrekening te openen voor de aanleg van een provisie- of reservefonds om het hoofd te kunnen bieden aan de dringende uitgaven of grote herstellingen.

Artikel 33. - Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

Ingeval van onverdeeltheid, splitsing van het eigendomsrecht of behoort de volle of blote eigendom en het vruchtgebruik, recht van gebruik en/of bewoning toe aan verschillende personen, zijn alle onverdeelde eigenaars of titularissen van een zakelijk recht, hoofdelijk en ondeelbaar jegens de andere mede-eigenaars en derden gehouden tot het betalen van alle voorschotten en rekeningen betreffende die kavel.

Artikel 34. - Verwijlntresten.

Vanaf de datum van het aangetekend schrijven waarvan hoger sprake, zullen de verschuldigd gebleven bedragen intrest opbrengen aan de wettelijke intrestvoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en inhoudingen.

Bij gebreke van betaling binnen de veertien dagen na ontvangst van de rekeningen, zal de in gebreke gebleven mede-eigenaar alleen de kosten en schadevergoeding dragen en betalen door de leverancier gevorderd wegens achterstallige betaling.

Vanaf de datum van de aangetekende ingebrekestelling, zullen de aan een andere mede-eigenaar verschuldigd gebleven bedragen intrest opbrengen aan de wettelijke intrestvoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier ten honderd per jaar, vrij van alle taksen en inhoudingen.

Artikel 35. - Dwangmiddelen tot betaling.

Bij gebrek aan betaling of aanzuivering ondanks een aangetekende ingebrekestelling, staat het de andere mede-eigenaars vrij één der volgende middelen aan te wenden:

a) dagvaarding van de in gebreke blijvende eigenaar tot betaling, voor de bevoegde rechterlijke instantie.

b) rechtstreekse inning van de huurgelden toekomende aan de in gebreke blijvende eigenaar, tot beloop van de door hem verschuldigde bedragen.

c) invordering tegen de andere mede-eigenaars, in de verhouding hunner aandelen, van de door de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigde bedragen.

Artikel 36. - Lot van het aandeel in het werkings-, provisie- en/of reservefonds bij eigendomsverdracht.

Bij de overdracht van de eigendom van een kavel, zal de vroegere eigenaar slechts in de werkings-, onderhouds-, en herstellingskosten moeten bijdragen voor de periode waarin hij daadwerkelijk het genot had van de gemeenschappelijke delen. De nieuwe eigenaar zal bijdragen in deze kosten vanaf zijn ingentreding van diezelfde goederen.

Gemeenschappelijke lasten die slechts eisbaar worden na de overdracht hoewel ze zijn ontstaan en vaststonden vóór de overdracht, zijn evenwel ten laste van de nieuwe eigenaar, behoudens andersluidende overeenkomst tussen de partijen.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMSTEN.

Artikel 37. - Gemeenschappelijke inkomsten.

Ingeval gemeenschappelijke ontvangsten zouden verwezenlijkt worden uit oorzaak van gemeenschappelijke delen, zullen deze inkomsten toekomen aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK 3: HERSTELLINGEN EN WERKEN.

Artikel 38. - Principe.

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, zoals hoger vastgesteld.

Deze werken en herstellingen worden in twee klassen onderverdeeld:

1. dringende;
2. niet dringende, al dan niet noodzakelijke;

Artikel 39. - Klasse 1: Dringende werken en herstellingen.

Elke mede-eigenaar is bevoegd om, zonder enige machtiging te moeten krijgen van de andere mede-eigenaars, de werken en herstellingen te doen uitvoeren, die een karakter van absolute hoogdringendheid hebben, zoals bij voorbeeld diegene die noodzakelijk worden gemaakt door lekken aan water of gasleidingen, goten enzovoort.

Artikel 40. - Klasse 2: Niet-dringende werken en herstellingen.

De niet-dringende, maar noodzakelijk herstellingen en werken en deze die zonder noodzakelijk te zijn een verbetering of verfraaiing teweeg brengen, kunnen slechts uitgevoerd worden na voorafgaand en schriftelijk akkoord van alle mede-eigenaars.

Artikel 41. - Toegang tot de privatieve kavels.

~~De mede-eigenaars zullen tot hun privatieve kavels en kelders toegang moeten verlenen voor alle herstellingen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.~~

~~Behoudens in geval van dringende herstellingen, kan de toegang hun niet gevraagd worden tussen één juli en één september.~~

Indien een privatieve kavel voor enkele dagen onbewoond blijft, zal de bewoner de sleutels ervan geven, hetzij aan een in de gemeente wonende persoon waarvan hij de coördinaten mededeelt aan de andere mede-eigenaars, hetzij onder verzegelde omslag overhandigen aan één der mede-eigenaars, opdat deze, in geval van noodzaak, onder zijn verantwoordelijkheid toegang tot de privatieve kavel kan verschaffen.

Ingeval van hoogdringendheid en bij afwezigheid van de eigenaar of bewoner, zal elke mede-eigenaar zich toegang mogen verschaffen tot de betrokken privatieve kavel, mits zich te laten vergezellen door een andere mede-eigenaar of een derde.

De andere mede-eigenaars zullen alle maatregelen nemen om het goed van de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle mogelijke misbruiken.

#### HOOFDSTUK 4: VERZEKERINGEN.

Artikel 42. - Voorwerp der verzekeringen.

De mede-eigenaars zullen het onroerend goed, zowel de privatieve kavels, met uitzondering van de meubelen, als de gemeenschappelijke delen, verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij aangeduid van hun keuze, tegen:

1. - de risico's van brand, bliksem, ontploffingen, waterschade, elektriciteit, storm, natuurrampen, val van vliegtuigen en dergelijke;

- kosten van het blussen, reddingsoperaties, opruiming en afbraak;
- het genotsverlies;
- het verhaal der bureu, gebruikers, bewoners, huurders, derden, en mede-eigenaars onder elkaar;
- alsook de andere risico's door de mede-eigenaars bepaald, en voor de bedragen door hen vastgesteld, welke tenminste de nieuwbouwwaarde van het onroerend goed moet dekken en zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten.

2.de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars wegens het onroerend goed (artikel 1384 en 1386 B.W.)

Artikel 43. - Bijpremie.

Zo een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep door één der mede-eigenaars uitgeoefend of het door hem tewerkgestelde personeel, of om welke andere reden ook persoonlijk aan één der mede-eigenaars, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van die mede-eigenaar vallen.

Artikel 44. - Schadegevallen.

In geval van schade zullen de toegekende vergoedingen door de mede-eigenaars gezamenlijk handelend in ontvangst genomen worden.

Artikel 45. - Bijkomende verzekering.

a) indien bepaalde mede-eigenaars aan hun eigendom verfraaiingen aanbrengen zullen zij deze op hun kosten moeten verzekeren. De eigenaar die de verfraaiingen heeft aangebracht is er toe gehouden de andere eigenaars ervan te verwittigen, en de verzekerde bedragen tot beloop van de waarde van de werken te doen verhogen, zowel voor zijn privatieve kavel, als voor het verhaal der bureu.

b) de eigenaars die, tegen de mening van de andere in menen dat de verzekering voor een onvoldoend bedrag is aangegaan, kunnen te allen tijde voor eigen rekening een bijkomende verzekering onderschrijven, op voorwaarde er de kosten en premies van te betalen.

In beide gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen het recht hebben op het gedeelte van de vergoeding dat uitgekeerd zou worden ingevolge de bijkomende verzekering en zullen zij er vrij over mogen beschikken.

HOOFDSTUK 5: STATUUT VAN HET ONROEREND GOED BIJ BESCHADIGING OF Vernietiging.

Artikel 46. - Lot van het onroerend goed bij gehele of gedeeltelijke vernietiging.

Ingeval het onroerend goed door ramp, of door om het even welke andere oorzaak, geheel of gedeeltelijk, geteisterd, beschadigd en/of vernietigd wordt, en ongeacht of er al dan niet een vergoeding opgetrokken wordt voor de geleden schade, zullen de mede-eigenaars gezamenlijk

beslissen over de al dan niet herstelling of heropbouw van het onroerend goed.

Indien tot herstelling of heropbouw beslist wordt, zullen de eventuele vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed, bij voorrang aangewend worden voor de heropbouw of herstelling.

Indien de vergoeding onvoldoende is om de herstellings- of heropbouwuitgaven te dekken of bij gebrek aan vergoeding, zullen alle mede-eigenaars bijbetalen.

Indien de vergoeding de kosten der werken overtreft, zal het overschot aan de mede-eigenaars verworven zijn in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

**Hoofdstuk 6: Relaties met huurders, bewoners en gebruikers.**

**Artikel 47. - Verplichtingen ingeval van verlening van persoonlijke rechten.**

De privatieve kavels mogen enkel aan eerbare en kredietwaardige personen in gebruik en/of bewoning gegeven, verhuurd of onderverhuurd worden.

~~De overeenkomsten gesloten met deze huurders, gebruikers of bewoners zullen de verbintenis moeten bevatten:~~

1. het onroerend goed als goede huisvader te bewonen en de voorschriften van de statuten en het reglement van inwendige orde na te leven, alsook de regelmatig genomen beslissingen van de mede-eigenaars.

2. hun gebruiks-, bewonings- of huurrisico's, verhaal van burens, andere bewoners, gebruikers, derden en andere mede-eigenaars, en hun burgerlijke aansprakelijkheid te verzekeren en het bewijs ervan voor te leggen aan de andere mede-eigenaars.

Bij gebreke aan naleving, zal de verlener van het persoonlijk recht na een aangetekende verwittiging door de andere mede-eigenaars kunnen verplicht worden de verbreking te vorderen van de overeenkomst gesloten met de in gebreke gebleven huurder, gebruiker of bewoner.

De verlener van een persoonlijk recht zullen dit artikel letterlijk overnemen in de overeenkomst en hun gebruiker, bewoner of huurder een kopie van de statuten, het reglement van inwendige orde en van de beslissingen van de mede-eigenaars bezorgen bij het ondertekenen van de overeenkomst.

**HOOFDSTUK 7: TAALGEBRUIK - TOEPASSINGSSFEER en DWINGEND KARAKTER - TEGENSTELBAARHEID - BETWISTINGEN - WOONSTKEUZE.**

**Artikel 48. - Taalgebruik.**

De Nederlandse taal zal steeds gebruikt worden, in alle verhoudingen, zowel mondelinge, als schriftelijke, tussen de mede-eigenaars en met derden.



Elke belanghebbende behoudt evenwel het recht, op zijn kosten, de tussenkomst van een tolk te vragen of de documenten die de mede-eigendom aanbelangen te doen vertalen. De Nederlandse gesproken of geschreven versie zal evenwel steeds de bovenhand hebben op elke vertolking of vertaling, welke niet tegenstelbaar is aan de mede-eigenaars.

Artikel 49. - Toepassingssfeer - Dwingend karakter.

De statuten (de basisakte en het reglement van mede-eigendom), alsook de regelmatig genomen beslissingen van de mede-eigenaars en het reglement van inwendige orde, zijn verplichtend voor alle huidige en toekomstige mede-eigenaars, gebruikers en bewoners van het appartementsgebouw, hun personeel, aangestelden en gasten, evenals voor al degenen die in de toekomst op het gebouw of een gedeelte ervan een recht zullen bezitten van welke aard ook.

De rechten, verplichtingen en erfdiensbaarheden die kunnen voortvloeien uit de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) worden als zakelijk statuut van het goed opgelegd aan alle huidige en toekomstige mede-eigenaars of titularissen van een zakelijk recht of een genotsrecht.

Artikel 50. - Tegenstelbaarheid.

1. a. De statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) zijn tegenstelbaar aan ieder door de overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor.

b. Ze kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door diegenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het goed in mede-eigendom.

2. a. Het reglement van inwendige orde en elke beslissing van de mede-eigenaars zijn tegenstelbaar aan de houders van een zakelijk recht, een persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, als volgt:

Betreffende de bepalingen en beslissingen die aangenomen werden vóór het verlenen van gemeld recht:

- principieel door de verplichte kennisgeving van het bestaan ervan door de verlener van het recht op het ogenblik van het verlenen van het recht.

- of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving op initiatief van één der mede-eigenaars, bij ter post aangetekende brief, op kosten van de in gebreke gebleven mede-eigenaar.

De verlener van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewonen is aansprakelijk jegens de andere mede-eigenaars en de houders van het zakelijk of persoonlijk recht voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van kennisgeving.

Betreffende de bepalingen en beslissingen die aangenomen worden ná het verlenen van het recht:

- door de kennisgeving op initiatief van de mede-eigenaars bij ter post aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs.

b. Het reglement van inwendige orde en elke beslissing van de mede-eigenaars kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Artikel 51. - Verplichte kennisgeving.

Elke akte houdende overdracht of aanwijzing van de eigendom of het genot van een privatieve of gemene kavel in het appartementsgebouw, zal de uitdrukkelijke melding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van de statuten, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, alsook de regelmatig genomen beslissingen van de mede-eigenaars en het reglement van inwendige orde door de ontvangst van een kopie ervan.

Bij in gebreke blijven van de verleners van persoonlijke of zakelijke rechten, kunnen de andere mede-eigenaars deze kennisgeving doen op kosten van de in gebreke gebleven mede-eigenaars.

Artikel 52. - Wijzigingen.

De wijzigingen aan de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom), alsook de wijzigingen aan het reglement van inwendige orde en de toekomstige beslissingen van de mede-eigenaars zullen schriftelijk moeten vastgesteld worden.

De mede-eigenaars zullen er zorg voor dragen elk een volledig aangepaste en gecoördineerde versie te bezitten en bij te houden van de statuten (basisakte, het reglement van mede-eigendom), alsook van al hun regelmatig genomen beslissingen en het reglement van inwendige orde.

Onverminderd de verplichte kennisgeving van elke wijziging aan de houders van persoonlijke en zakelijke rechten, zoals hiervoor bepaald, heeft elke belanghebbende een inzagerecht in deze documenten.

Artikel 53. - Interpretatie - Betwistingen.

De verschillende onderdelen van deze akte, inbegrepen de plannen, vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij moeten in onderling verband gelezen en verklaard worden.

Alle betwistingen en moeilijkheden waartoe de uitlegging of de toepassing van deze statuten tussen de mede-eigenaars, gebruikers en bewoners of tussen deze laatsten en belanghebbende derden, aanleiding zouden kunnen geven, zullen naar keuze voorgelegd worden aan de rechterlijke macht of aan een scheidsrechter.

Elke bepaling of beslissing die deze keuze beperkt of uitsluit dient voor niet geschreven gehouden te worden.

Artikel 54. - Keuze van woonplaats.

Voor de uitvoering van deze statuten, kiest iedere mede-eigenaar, huurder, titularis van een persoonlijk of zakelijk recht, zelfs van een toelating tot bewoning, bij

deze, woonplaats in de privatieve kavel waarop hij rechten bezit of uitoefent, waar hem alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen of betekeningen betreffende de mede-eigendom geldig kunnen worden gedaan.

Het staat elke mede-eigenaar, huurder, titularis van een persoonlijk of zakelijk recht of een toelating tot bewoning evenwel vrij de mede-eigenaars per aangetekende brief een andere woonplaats mee te delen, welke evenwel steeds in België dient gekozen te worden.

Artikel 55. - Strijdigheid met de wet.

De mede-eigenaars willen zich volkomen schikken naar het burgerlijk recht en derhalve zullen de bepalingen van deze statuten die op een niet geoorloofde wijze afwijken van het toepasselijk recht, geacht worden niet geschreven te zijn, zonder dat deze onregelmatigheid enige weerslag zal hebben op de andere statutaire bepalingen.

IV. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE.

Artikel 56. - Reglement van inwendige orde.

De mede-eigenaars kunnen een reglement van inwendige orde opstellen.

IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN.

KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering dezer, kiest comparante woonplaats in haar zetel.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen uit welke hoofde ook, bij het overschrijven dezer.

BURGERLIJKE STAND.

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van partijen op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

Tegenstrijdige belangen - Onevenwichtige bedingen.

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen artikel 9 § 1, twee en derde lid van de Organieke Wet op het Notariaat heeft voorgelezen en toegelicht, luidende als volgt:

*"Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte.*

*De notaris licht elke partij altijd volledig in over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en geeft aan alle partijen op onpartijdige wijze raad."*

Voor zoveel als nodig, bevestigen de partijen elk dat de instrumenterende notaris hun aandacht gevestigd heeft op de aanwezigheid van tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen en dat hij hen elk volledig heeft

No <sup>41</sup> geschreven te Antwerpen, 2 kantoor  
der Hypoth. . . ., da 58-T-2 juni 2010-10548  
1900 dest nr.  
en ambtshalve ingeschreven deel nr.  
Ontvangen: 267,02 €

28

ingelicht over de rechten, plichten en lasten die voor elk van hen uit deze akte voortvloeien en hij hen elk op onpartijdige wijze raad gegeven heeft.

Verwijzing naar vroegere akten.

Partijen bevestigen dat vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, één geheel vormen met deze akte om samen als authentieke akte te gelden.

VOORLEZING.

De comparante erkent het ontwerp van deze akte op \*\*\*\*\*ontvangen te hebben. Dit was voor haar voldoende tijdig om het te lezen en na te kijken.

De instrumenterende notaris heeft zich bijgevolg beperkt tot het integraal voorlezen:

- van de hoofding van de akte omvattende de volledige identiteitsgegevens en coördinaten van hemzelf en deze comparante;

- van plaats en datum van ondertekening van de akte.

- en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

~~De overige delen van de akte werden gedeeltelijk voorgelezen. De hele akte werd toegelicht.~~

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven. <sup>Na de</sup> ~~na~~ gedeeltelijke voorlezing en volledige toelichting, heeft de comparante, met Ons, Notaris, getekend.

*Goedgekeurd  
door de  
notaris  
in aanwezig-  
heid van  
en nagenoeg  
aanwezig  
worden  
nietig*

*grote*

*[Handwritten signature]*

Geregistreerd *veertien* bladen *duiz* *veertien*  
te Antwerpen, vijfde kantoor der registratie  
op, 102 JUNI 2010  
boek 186 blad 27 van 16  
Ontvangen vijftwintig euro  
De ontvanger

*[Handwritten signature]*  
V. VERTONGEN

F 2010/104/1675 N