

VME

BERKENHOF 2

Kleinesteenweg 49-51-53
2610 Wilrijk
KBO 0891.949.246

*Gecoördineerde statuten ingevolge de wet van 2 juni 2010
gewijzigd en aangevuld bij wet van 15 mei 2012 en laatst
gewijzigd bij wet van 18 juni 2018*

YDB/2054369/ - STATUTEN VAN HET GEBOUW : "RESIDENTIE
BERKENHOF 2 ".

In het jaar tweeduizend en zeven.

De tweeëntwintigste juni.

Voor Erik Celis, geassocieerd notaris te Antwerpen.

ZIJN GEKOMEN :

1. De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap "APROMAT", gevestigd te Antwerpen, Van Putlei 19.

Rechtspersonenregister Antwerpen 0433.949.492.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Richard Celis te Antwerpen op 7 april 1988, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 daarna, onder nummer 880503-217, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Dirk Verbert te Antwerpen op 28 februari 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 13 maart daarna, onder nummer 20060313-48688.

Hier vertegenwoordigd door de heer Christianus Franciscus Rosa Hedwigis Van Hoof, geboren te Poppel op 15 december 1939, wonende te Antwerpen, Van Putlei 19, identiteitskaartnummer 002 0903570 70, in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, daartoe herbenoemd bij beslissing van de raad van bestuur de dato 28 februari 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 13 maart daarna, onder nummer 20060313-48688.

Herbenoemd tot bestuurder bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering de dato 28 februari 2006, bekendgemaakt als gemeld.

Handelend overeenkomstig artikel 14 van de statuten.

Hierna ook genoemd "grondeigenaar".

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "APRODEC BOUWONDERNEMING", in het kort "APRODEC", gevestigd te Antwerpen, Van Putlei 19.

Rechtspersonenregister Antwerpen 0416.333.106.

Opgericht onder de naam "Donk Pharma" bij akte verleden voor notaris Hugo Larose te Antwerpen op 17 juni 1976, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 juli daarna onder nummer 2496-1; waarvan de naam gewijzigd werd in "Aprodex-Projektbureau voor Woningbouw" bij akte verleden voor notaris Hugo Larose te Antwerpen op 19 september 1978, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 oktober daarna onder nummer 2185-6, waarvan de statuten gewijzigd werden en waarbij huidige naam werd aangenomen bij akte verleden voor notaris Richard Celis te Antwerpen op 6 juli 1990, bekendgemaakt in de Bij-

lagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 augustus daarna onder nummer 900801-557.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Jan Van Bael te Antwerpen op 7 juli 2000, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 juli daarna, onder nummer 20000728-575.

Hier vertegenwoordigd door de heer Christianus Van Hoof, voornoemd, in zijn hoedanigheid van zaakvoerder, daartoe aangesteld bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering de dato 6 juli 1990, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad zoals voormeld.

Handelend overeenkomstig artikel 13 van de statuten.

Hierna ook genoemd "**bouwheer**".

Welke beide partijen samen hierna ook conventioneel genoemd worden "**de comparant**".

TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaart dat al de identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één partij dit op prijs stelt, alsook indien minstens één partij meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meege-deeld.

Hierop verklaren al de partijen dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke comparant mij, notaris, verzocht heeft akte te verlijden van hetgeen volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

De grondeigenaar verklaart eigenaar te zijn van na gemelde onroerend goed:

Beschrijving van het eigendom

ANTWERPEN, drieënveertigste afdeling, district Wilrijk, tweede afdeling

Een blok grond gelegen te **Antwerpen, district Wilrijk, Kleinesteenweg 49-51-53**, thans ten kadaster gekend sectie A, delen van nummers 344/C/8 en 344/Y/7, en volgens titel ten kadaster gekend onder nummers 344/Y/7, 344/Z/7 en

344/G/7, voor een totale oppervlakte volgens na gemelde meting van vijfhonderd viereennegentig vierkante meter (594m²).

Dit eigendom is opgemeten en aangeduid onder respectievelijk Lot 1 en Lot 2, voor een respectievelijke oppervlakte van vijfhonderd vijftig vierkante meter (550m²) en vierenzeventig vierkante meter (44m²), op een opmetingsplan opgemaakt door de heer Filip Vorsselmans, landmeter te Zoersel, op 23 november 2006.

Een exemplaar van dit plan wordt, na ondertekening "ne varietur" door de partijen en de notaris aan deze akte gehecht en wordt ermee aangeboden ter registratie en ter overschrijving.

Verdeling

Dit eigendom werd afgesplitst van de nevens en achterliggende grond, toebehorende aan de comparant sub 1.

In toepassing van artikel 138 van voormeld decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening heeft de instrumenterende notaris bij aangetekende brief de dato 11 december 2006 het plan van de verdeling van het eigendom aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen ter inzage voorgelegd, alsook de aard van de akte en de bestemming van de kavels medegedeeld.

Hierop kwam geen reactie van het college van burgemeester en schepenen.

Bewijs van eigendom

Voorschreven grond hoort de grondeigenaar toe om het als volgt verkregen te hebben :

* **deels** (als huis, gekend onder Kleinesteenweg 49/51, wijk A, nummer 344/G/7, voor een oppervlakte van 536 vierkante meter, thans afgebroken) om het aangekocht te hebben van de heer Adrianus Renatus Brands, en zijn echtgenote mevrouw Irène Maria Augusta Heylen, te Vorselaar, blijkens akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 14 maart 2005, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 18 maart daarna, onder referte 59-T-18/03/2005-4769, en waarna ingevolge na vermelde akte van ruiling aan de Stad Antwerpen, honderd vierentwintig vierkante meter werd afgestaan.

Voorschreven eigendom hoorde de echtgenoten Brands - Heylen, voornoemd, toe om het te hebben aangekocht van 1) de heer Timmermans Petrus Seraphinus, weduwnaar van mevrouw Heylen Maria Philimena, te Antwerpen - Deurne, 2) mevrouw Timmermans Agnes Virginia Josephus, echtgenote van de heer Lambrechts Eduard Joannes, te Schoten, 3) de heer Timmermans Martin Mathilde Alfons te Antwerpen, 4) mevrouw Timmermans Monique Constant Irène, echtgenote van de heer Van

de Vondel Franciscus Joannes Rosalia, te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Philippe Goossens te Grobbendonk op 26 maart 1999, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 april daarna, boek 3102, nummer 12.

Voorschreven eigendom hoorde oorspronkelijk in grotere oppervlakte toe aan de heer Heylen Alphonsus Martinus en zijn echtgenote mevrouw Notele Virginia Elisabeth, te Brasschaat, om het verkregen te hebben als volgt :

- deels ingevolge aankoop in openbare verkoping gehouden door notaris Emile Van der Avoort te Antwerpen op 20 september 1922, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen ten verzoeken van de heer Augustinus Dapels te Wilrijk en anderen;

- deels ingevolge akte ruiling verleden voor notaris Frans De Groof te Aartselaar op 6 maart 1935, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 15 maart 1935, boek 435, nummer 4, houdende ruiling tegen de heer De Bruyn Franciscus Ludovicus, te Wilrijk;

- deels ingevolge akte ruiling verleden voor notaris Raymond Meeus te Wilrijk op 4 juli 1963, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 22 juli daarna, boek 3717, nummer 4, houdende ruiling tegen de Vereniging van Katholieke Werken der Dekenij Antwerpen, tweede district, vereniging zonder winst, te Berchem.

De echtgenoten Heylen-Notele, voornoemd, zijn beide overleden. De man te Brasschaat op 13 januari 1996, en de vrouw te Kapellen op 9 december 1985, nalatende als hun enige wettige en voorbehouden erfgenamen hun twee kinderen, met name mevrouw Maria Philomena Heylen, echtgenoot van de heer Petrus Timmermans, en mevrouw Irene Maria Augusta Heylen, voornoemd.

Mevrouw Maria Philomena Heylen, voornoemd, is overleden te Antwerpen op 24 februari 1999, nalatende als haar enige wettige en voorbehouden erfgenamen, haar overlevende echtgenoot, de heer Petrus Timmermans, voornoemd, en haar drie kinderen, voornoemd, te weten, Agnes, Martin en Monique Timmermans.

De echtgenoten Timmermans - Heylen, voornoemd, waren gehuwd onder het stelsel der gemeenschap beperkt tot de aanwinsten ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Joseph Van Roosbroeck te Merksem op 9 november 1942, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 10 januari 1991. Deze wijziging bracht geen verandering teweeg in de samenstelling der vermogens, doch omvattende een keuzebeding waarbij de langstlevende echtgeno-

ten zich beperkt tot het vruchtgebruik op de nalatenschap van wijlen de eerst stervende.

* **deels** ingevolge akte van ruil - verkoop verleden voor geassocieerd notaris Frank Liesse te Antwerpen op 24 juni 2005, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 1 juli daarna, onder referte 59-T-01/07/2005-11705, als volgt :

- ingevolge ruil : een perceel grond aan de Klei-nesteenweg, ten kadaster bekend wijk A, deel van nummer 344/Z/7, voor een oppervlakte volgens meting bij titel van 40 vierkante meter, jegens de Stad Antwerpen;

- ingevolge aankoop : een perceel grond aan de Klei-nesteenweg 49-51, wijk A, deel van nummer 344/Z/7, voor een oppervlakte volgens meting bij titel van 169 vierkante meter, jegens de Stad Antwerpen;

* **deels** ingevolge akte van aankoop jegens de Stad Antwerpen verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 17 februari 1994, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 februari daarna, boek 1310, nummer 13.

Bodemsaneringsdecreet

1. De comparant verklaart dat er op de grond voorwerp van deze akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

In een brief van de Stad Antwerpen gericht aan ondergetekende notaris wordt bevestigd dat geen vergunning of melding bekend is in verband met een hinderlijke inrichting die geëxploiteerd is of werd op de betrokken grond.

2. De comparant verklaart in het bezit te zijn van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 7 juni 2007, in overeenstemming met artikel 36 van genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be."

3. De comparant verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier (door de veiligheidscoördinator over te dragen na 30 april 2006) bestaat uit twee delen:

1. enerzijds in een gedeelte dat betrekking heeft op de gemene delen van deze bouwwerken (algemeen deel);

2. anderzijds in gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen (privatief deel).

De comparant, in eigen hoedanigheid en namens de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van toekomstige opdrachtgevers, beslissen om hun taken en verplichtingen inzake het algemeen deel van het Postinterventiedossier, aan de syndicus toevertrouwen.

De syndicus wordt dus belast met alle taken en verplichtingen die normaal gezien op de mede-eigenaars in hun hoedanigheid van opdrachtgevers rusten inzake het algemeen deel van het Postinterventiedossier.

Voor zoveel als nodig wordt er herinnerd aan de verplichting van de syndicus om alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom over te dragen aan zijn opvolger, zo ook het algemeen deel van het Postinterventiedossier. Het algemeen deel van het Postinterventiedossier dient zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars te bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Bovendien dient de syndicus ook een kopie op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars te bewaren, waar het eveneens kosteloos ter inzage zal liggen van de mede-eigenaars (waar ook het register van de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van inwendige orde aanwezig moeten zijn).

Hierdoor wordt de verplichting tot het overhandigen van het Postinterventiedossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een overdracht van een kavel in het gebouw, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

De minuuthoudende geassocieerd notaris wijst vooreerst op artikel 99 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, dat luidt als volgt:

"§1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, §1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollen materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige wijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een

inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van drie maart negentienhonderd drieënnegentig houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de mest toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

De minuuthoudende geassocieerd notaris verklaart dat de Stad Antwerpen nog niet over een plannenregister of vergunningenregister beschikt.

De instrumenterende notaris meldt, zoals bepaald in artikel 137 van voormeld decreet en op basis van de inlich-

tingen hem verstrekt door de Stad Antwerpen in een brief met betrekking tot het perceel kadastraal gekend wijk A, nummer 344/G/7, dat het eigendom gelegen is in het origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979, met als bestemming "woongebied"; het oorspronkelijk gewestplan werd gewijzigd de dato 7 juli 2000, met als naam "Definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op grondgebied van onder meer Antwerpen en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 voor het gehele gewestplan"; het onroerend goed is begrepen in volgende bouwverordeningen : "Gemeentelijke Bouw- en woningverordening", de dato 26 maart 1986, "Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer", de dato 29 april 1997; het onroerend goed begrepen is in volgende stedenbouwkundige verordening : "Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater", de dato 1 oktober 2004.

Voor het eigendom werd :

- er een bouwvergunning afgeleverd op 22 april 1963, omschrijving van de werken : verbouwwerken;

De instrumenterende notaris meldt, zoals bepaald in artikel 137 van voormeld decreet en op basis van de inlichtingen hem verstrekt door de Stad Antwerpen in een brief met betrekking tot het perceel kadastraal gekend wijk A, nummer 344/Z/7, dat het eigendom gelegen is in het origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979, met als bestemming "woongebied"; het oorspronkelijk gewestplan werd gewijzigd de dato 7 juli 2000, "Definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op grondgebied van onder meer Antwerpen en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 voor het gehele gewestplan"; het onroerend goed is begrepen in volgende bouwverordeningen : "Gemeentelijke Bouw- en woningverordening", de dato 26 maart 1986, "Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer", de dato 29 april 1997; het onroerend goed begrepen is in volgende stedenbouwkundige verordening : "Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater", de dato 1 oktober 2004.

De instrumenterende notaris meldt, zoals bepaald in artikel 137 van voormeld decreet en op basis van de inlichtingen hem verstrekt door de Stad Antwerpen in een brief met betrekking tot het perceel kadastraal gekend wijk A, nummer 344/Y/7, dat het eigendom gelegen is in het origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979, met als bestemming "woongebied"; het oorspronkelijk gewestplan werd gewijzigd de dato 7 juli 2000, "Definitieve vaststelling van het plan tot "; het onroerend goed is begrepen in volgende bouwverordeningen : "Gemeentelijke Bouw- en woningverordening", de dato 26 maart 1986, "Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer", de dato 29 april 1997.

De comparant verklaart voorts :

- dat hij er geen kennis van heeft dat met betrekking tot het eigendom onteigeningsbesluiten zouden zijn genomen of maatregelen zouden zijn getroffen overeenkomstig de wetgeving op de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten of van landschappen;

- dat op het goed geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, zoals bedoeld in de artikelen 149 tot en met 151 D.O.R.O.;

- voor de actuele bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat er tot op heen met betrekking tot het eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie.

Bestaande erfdienstbaarheden

A. Dienaangaande staat er vermeld in akte van aankoop verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 14 maart 2005, het volgende :

"4. Erfdienstbaarheden

De verkopers verklaren dat dienaangaande in de akte verleden voor notaris Philippe Goossens te Grobbendonk op zesentwintig maart negentienhonderd negenennegentig, onder meer letterlijk vermeld staat hetgeen volgt :

"de afstanddoeners verklaren dat naar hun weten het goed niet bezwaard is met enige erfdienstbaarheid en dat zij er persoonlijk geen gevestigd hebben op uitzondering van hetgeen vermeld staat : - in de akte verleden voor notaris Van der Avoort op twintig september negentienhonderd tweeëntwintig, hiervoor aangehaald onder oorsprong van eigendom, - in de akte verleden voor notaris De Groof op zes maart negentienhonderd vijfendertig, hiervoor aangehaald onder oorsprong van eigendom; - in de akte verleden voor notaris Raymond Meeus te Wilrijk op vier juli negentienhonderd

derd drieënzestig, hiervoor aangehaald onder oorsprong van eigendom.

De verkopers verklaren dienaangaande aan de kopers voorafgaandelijk dezer, een kopie te hebben overhandigd van de akte verleden voor notaris Van der Avoort op twintig september negentienhonderd tweeëntwintig, de akte verleden voor notaris De Groof op zes maart negentienhonderd vijftiendertig en de akte verleden voor notaris Raymond Meeus te Wilrijk op vier juli negentienhonderd drieënzestig."

B. Dienaangaande staat er vermeld in akte van ruil - verkoop verleden voor geassocieerd notaris Frank Liesse te Antwerpen op 24 juni 2005, het volgende :

"6. Algemene voorwaarden inzake verkoop van stadseigendommen

Deze ruil geschiedt onder de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn bij de verwerving en de verkoop van onroerende goederen door de Stad Antwerpen, voldoende gekend door de kopers, die zijn goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van achttien september negentienhonderd negentig en gewijzigd / aangevuld in gemeenteraadszitting van zes december negentienhonderd drieënnegentig en tweeëntwintig oktober tweeduizend en één, en waarvan een exemplaar hieraan gehecht zal blijven

In afwijking van of in aanvulling van deze Algemene Voorwaarden, zal onderhavige ruil geschieden mits volgende bijzondere voorwaarden, zoals deze werden goedgekeurd bij beslissing van de voormelde gemeenteraadszitting welke luiden als volgt :

"1. Algemene opmerking : in de algemene verkoopsvoorwaarden dient "de koper" en in de algemene verwervingsvoorwaarden dient "de verkoper", gelezen te worden als "de rui-lende partij".

2...

3...

4. In aansluiting aan artikel 11 en artikel 13 (verkoop) verklaart de kandidaat-koper te weten dat de integratieverplichting op het goed van toepassing is. Het komt uitsluitend aan de stad of haar lasthebber toe om te oordelen of aan deze verplichtingen voldaan werd.

In aansluiting op deze artikelen verbindt de kandidaat-koper zich tot de realisatie van een nieuwbouwproject en de hieraan gekoppelde volledig afbraak van de panden Klei-nesteenweg 49-51 (inclusief eventuele ondergrondse constructies zoals funderingen en kelders)...

5...

6...

7...

8...

9..."

"5. Algemene Voorwaarden inzake verkoop van stadseigendommen

Deze verkoop geschiedt onder de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn bij de verkoop van onroerende goederen door de Stad Antwerpen, voldoende gekend door de kopers, die zijn goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van achttien september negentienhonderd negentig en gewijzigd / aangevuld in gemeenteraadzitting van zes december negentienhonderd drieënnegentig en tweeëntwintig oktober tweeduizend en één, en waarvan een exemplaar hieraan gehecht zal blijven zoals voormeld.

In afwijking van of in aanvulling van deze Algemene Voorwaarden, zal onderhavige verkoop geschieden mits volgende bijzondere voorwaarden, zoals deze werden goedgekeurd bij beslissing van de voormelde gemeenteraadzitting welke luiden als volgt :

"1...

2...

3...

4...

5. In aansluiting aan artikel 11 en artikel 13 verklaart de kandidaat-koper te weten dat de integratieverplichting op het goed van toepassing is. Het komt uitsluitend de stad of haar lasthebber toe om te oordelen of aan deze verplichtingen voldaan werd.

In aansluiting op deze artikelen verbindt de kandidaat-koper zich tot de realisatie van een nieuwbouwproject en de hieraan gekoppelde volledig afbraak van de panden Klei-nesteenweg 49-51 (inclusief eventuele ondergrondse constructies zoals funderingen en kelders)...

6...

De kopers verklaren voorafgaandelijk dezer een kopij hiervan ontvangen te hebben."

C. In de akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 17 februari 1994, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt :

"De koper verklaren de erfdiensbaaerheden vervat in naberoepen eigendomsittels, te weten :

- de akte verleden voor notaris Raymond Meeus te Wilrijk op zeventien februari negentienhonderd zevenenzestig;

- de akte verleden voor notaris Floris Hendrickx te Wilrijk op vijfentwintig juli negentienhonderd vijfenzeventig;

te kennen en erkennen een kopij ervan ontvangen te hebben.

De kopers worden dienaangaande in al de rechten en verplichtingen van de verkopers gesubrogeerd, voorzover voorgaande bepalingen nog van toepassing zijn.

3. Huidige verkoop geschiedt mits de algemene voorwaarden die van toepassing zijn bij de verkoop van onroerende goederen door de Stad Antwerpen, aangehecht aan nagemelde beslissing de dato zeven september negentienhonderd drieënnegentig, en welke samen met deze aan huidige akte wordt gehecht.

In afwijking of in aanvulling van deze algemene voorwaarden, zal onderhavige verkoop geschieden mits volgende bijzondere voorwaarden, zoals deze werden goedgekeurd bij beslissing van de gemeenteraad van de Stad Antwerpen de dato zeven september negentienhonderd drieënnegentig, besluit waarvan de toeziende overheid zonder bezwaren te formuleren akte genomen heeft op veertien oktober daarna, van welk besluit en akteneming een eensluitend verklaard afschrift hieraangehecht zal blijven, na door partijen en mij, notaris, voor "na varietur" te zijn gekorttekend.

En dewelke ondermeer als volgt luiden :

1. de koopster heeft verklaard te weten dat, in overeenstemming van het metingsplan opgemaakt op 12 februari 1992 door de heer Van Looy, meetkundige-schatter, de afpaling door deze laatste zal geschieden :

2...

3...

4...

5. in aansluiting van artikels 8 en 21 heeft de koopster zich ertoe verbonden op haar kosten, last, risico en gevaar, de doorgang met riolering naar de achtergelegen stadsgrond te alle tijde te verzekeren. Hierdoor kan de koopster de thans aangelegde voetweg en riolering, geheel of gedeeltelijk, behouden of een andere voetweg van minimum 3 meter en maximum 4 meter breedte en een nieuwe riolering voorzien naar de achtergelegen stadsgrond.

Het is de koopster eveneens toegelaten deze voetweg zodanig aan te leggen dat zij kan gebruikt worden als doorrit naar haar achtergelegen garages of gebouwen.

De lichtpalen die zich op de thans bestaande voetweg bevinden zijn niet in de verkoop begrepen en zullen op het eerste verzoek van de koopster door de bevoegde stadsdiensten verwijderd worden in het geval dat de koopster overgaat tot het verleggen van de voetweg, hetzij geheel of gedeeltelijk. Nadien zullen deze lichtpalen door de stad op haar kosten herplaatst worden. De heraanleg van deze voetweg dient te gebeuren in overleg met de stad teneinde haar

toe te laten de verplaatsing der lichtpalen onder optimale omstandigheden te verwezenlijken.

De door de koopster verlegde riool zal moeten voldoen aan de voorwaarden die zullen opgelegd worden door de stad waarvan deze laatste eigenares zal blijven of worden. De koopster zal te allen tijde de toegang of werken hieraan moeten mogelijk maken. De koopster zal geen schadevergoeding van de stad kunnen vorderen voor enige schade die naar aanleiding van latere werken aan de riool of lichtpalen zou kunnen aangericht worden.

In de onmiddellijke omgeving van riolering en/of leidingen zullen geen hoogstammige bommen mogen aangeplant worden teneinde beschadiging hieraan te voorkomen.

Het bestaan van de voetweg, onder welke vorm ook, zal in alle verdere akten dienen overgenomen als erfdienstbaarheid; hij zal het statuut van privaatsweg met openbaar karakter bezitten voor het gedeelte vallend in de bij deze verkochte grond. De koopster zal tevens alle nodige maatregelen dienen te nemen opdat deze weg geen sluipteg voor verkeer kan worden en de veiligheid van alle gebruikers gewaarborgd kan worden;

6...

7...

De kopers verklaren voorafgaandelijk deze akte hiervan kennis genomen te hebben en er een afschrift van te hebben ontvangen.

4...

5. Het goed wordt verkocht vrijgesteld van het recht van gespleten erf, zodat het moet aanzien worden als hebbende nooit aan een en dezelfde eigenaar te hebben toebehoord en bijgevolg zullen er geen andere erfdienstbaarheden tussen de erven van verkopers en kopers blijven bestaan dan deze in huidige akte omschreven.

Evenwel zal de Stad Antwerpen persoonlijk de haar thans nog toebehorende percelen sectie A, delen van nummers 344/Z/6, 344/W/6 en 344/K/6, blijven kunnen bereiken via de doorrit aan te leggen als voormeld."

Hiervoor zal naar keuze van de kopers een doorgang worden voorzien, hebbende een breedte van twee meter."

De toekomstige eigenaars zullen door het enkel feit van de verkrijging dienaangaande gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, in zoverre deze bedingen nog van toepassing zijn, onder meer wegens afbraak en heropbouw van de gebouwen.

II. RECHTSHANDELINGEN

A. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

De grondeigenaar bevestigt dat hij reeds mondeling toelating heeft gegeven aan de bouwheer om op voorschreven grond een gebouw op te richten en verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in voordeel van de bouwheer en verzaakt dus aan het recht van natrekking hem toekomstige ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de gebouwen die de bouwheer zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze vestiging van het recht van opstal wordt gedaan onder de volgende voorwaarden :

a) de eigenaar van de grond heeft toelating gegeven aan de bouwheer om op voorbeschreven grond een gebouw op te richten dat zal onderworpen zijn aan het stelsel van de mede-eigendom.

b) het gebouw wordt opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer, zodat de grondeigenaar hieromtrent nooit kan verontrust of aangesproken worden.

c) alle taken en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding of tijdens het oprichten van het gebouw zullen ten laste van de bouwheer zijn.

Verklaring pro fisco

Bij toepassing van artikel 168 van het Wetboek van registratierechten, wordt de waarde van het opstalrecht geschat op tweehonderd vijftig Euro (250,- Eur).

B. STATUTEN VAN HET OP TE RICHTEN GEBOUW

Na deze uiteenzetting, verklaart de comparant, de eerste in hoedanigheid van grondeigenaar en de tweede als bouwheer, dat hij, met het oog op de mogelijke afzonderlijke vervreemding van de privatieve kavels, betreffende de grond met de erop te richten gebouwen, als volgt de statuten van het gebouw, bestaande uit enerzijds de basisakte en anderzijds het reglement van mede-eigendom, wenst op te stellen.

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door 577 bis en de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

III. BASISAKTE - STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom,

waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Er wordt een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

~~2° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;~~

3° de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

5° de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

6° de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Er wordt een reglement van interne orde opgemaakt dat bevat:

1° de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

De bepalingen van deze statuten van gebouw (strictu sensu) zullen eventueel gelden als afwijkingen of aanvullingen van het reglement van mede-eigendom dat hierna wordt opgenomen; de bepalingen in de statuten van het gebouw hebben in ieder geval voorrang op deze in het reglement.

~~Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijke leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.~~

PLANNEN

Het appartementsgebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het hieraan gehechte stel van vijf plannen, opge- maakt door "CREABO", Wachters & Van Boxelaere, architecten, kantoorhoudend te Boom, Kerkstraat 58b.

De comparant verklaart dat deze plannen conform zijn met de stedenbouwkundige vergunning.

De eventuele aanduidingen "voor" en "achter" en "links" en "rechts" dienen begrepen te worden als gezien vanuit de straat.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Betreffende het gebouw werd stedenbouwkundige vergun- ning bekomen op 30 september 2005, uitgaande van het Colle- ge van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen.

Een kopie van de stedenbouwkundige vergunning met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, wordt hieraan gehecht en de comparant verplicht er zich toe het gebouw op te richten volgens de hieraan gehechte plannen, met inacht- neming van de stedenbouwkundig opgelegde voorwaarden en het lastenboek.

NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De comparanten bevestigen voor deze zelf geen erf- dienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het eigendom en verklaren dat het ten opzichte van hun aanpalende onroeren- de goederen verkocht wordt vrijgesteld van de bestemming door de huisvader, behoudens voor wat volgt :

- in het algemeen zullen de leidingen en afwateringska- nalen, zelfs niet zichtbaar, die nu bestaan ten dienste of ten laste van één van de erven mogen blijven bestaan. iede- re gemeenschappelijk gebruikte leiding zal op gemeenschap- pelijke kosten worden onderhouden; de opsomming van de erf- dienstbaarheden is niet exhaustief. De bestaande situatie tussen de twee eigendommen, zelfs indien deze niet zicht- baar is, zal mogen blijven bestaan als erfdiensbaaheid door bestemming door de huisvader, door het enkel feit van de verdeling van de eigendommen.

- bomen en struiken die zich bevinden op minder dan de wettelijke afstand mogen behouden blijven; deze die op de scheiding staan, mogen door de meest naarstige partij op haar kosten verwijderd worden;

- licht- en luchtscheppingen die zich bevinden op min- der dan de wettelijke afstand mogen behouden blijven en dienen dus niet te worden dichtgemaakt of verwijderd.

2. VOETWEG

De comparant bevestigt dat het recht van doorgang met betrekking voormelde voetweg dient behouden te blijven in voordeel van alle achtergelegen percelen die thans eigendom zijn van de comparant sub 1. en alle percelen die ingevolge

andere akten aanspraak kunnen maken op het gebruik van deze voetweg.

3. Door de juridische verdeling in privaatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensstbaarheden tussen de privaatieve kavels. Deze erfdiensstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel.

4. De comparant verklaart vervolgens bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdiensstbaarheid en onvergeld in voordeel en ten laste van allen en van ieder der te vormen privaatieve kavels te vestigen : de doorgang van alle leidingen, kanalisaties, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hogerliggende, lagerliggende en naastliggende lokalen.

VERDELING VAN HET GEBOUW

Het gebouwencomplex, op en met grond, wordt verdeeld in acht appartementen, acht bergingen en acht autostaanplaatsen.

Deze wilsuïting brengt vanaf dit ogenblik de privaatieve kavels met eraan verbonden gemeenschappelijke delen tot stand, welke totaal van elkaar onderscheiden goederen uitmaken en welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsoverdracht.

Elk van deze privaatieve kavels omvat:

a) de privaatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de privaatieve kavels.

b) delen die gemeen zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, beschreven onder de beschrijving van het gebouw.

Elke kavel is samengesteld uit privaatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn, en gemene delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldeheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie en die tevens hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van de mede-eigenaars.

De vervreemding van een privaatieve kavel of lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaatief gedeelte én van de aandelen in de gemene delen die daarbij horen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaatief deel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd én het privaatieve deel én de gemene delen die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

De gemene delen bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

BESCHRIJVING VAN DE GEMENE DELEN EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het voormelde en hieraan gehechte stel plannen.

Behoudens de hierna meer expliciet vermelde delen, behoren volgende zaken tot de gemene delen, als daar zijn onder meer : de grond voor zijn gehele oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privaatieve binnenplaats of tuin staan, de afsluitingen, de inritten, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de dragende terrasconstructies, de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privaatieve kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen met inbegrip van de waterdichtingslaag van de terrassen, de daken met hun bedekking en aflopen, de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel, indien deze leidingen uitsluitend tot privaatief gebruik van deze kavel dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de inkomhallen met hun deur, de traphallen, de trappen naar de kelders en de privaatieve kavels, de meterlokalen, de volledige liftinstallaties, de liftschachten en toebehoren, de installaties voor parlofoon, bel, deuropener en videofoon (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en voor de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende lokalen gemeenschappelijk zijn :

- kelderverdieping : liften, liftkokers, lifttechnieken, traphallen met trappen, doorgangen naar de privatieven bergingen en gemeenschappelijke lokalen, lokalen voor vuilzakken, septische put, meterlokalen, manoeuvreer-ruime voor de autostaanplaatsen.

- gelijkvloers : inkomhallen, lift, liftkokers, traphallen met trappen, inrij kelder.

- eerste verdieping : liften, liftkokers, traphallen met trappen, overlopen.

- tweede verdieping : liften, liftkokers, traphallen met trappen, overlopen.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen waaruit hij is samengesteld, en dus met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bekleding der binnenmuren met decoratie, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphals, de keukeninrichting, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukadoorwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privatieve kavel.

Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaatief, zoals: balkon- en terrasrelingen, hun vloeren en bekledingen die zich bevinden boven de waterdichtingslaag, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarming- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemene delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten (10.000 / 10.000sten) aan de privatieve kavels verbonden, rekening houdend met de waarde van de respectieve kavels, zoals beschreven in de nagemelde beschrijving van de privatieve kavels.

Voor de overzichtelijkheid wordt hierna een tabel opgenomen met de verdeling van de gemene delen; de tekst prevaleert in elk geval de tabel.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het vastgestelde aandeel in de gemene delen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er

een wanverhouding zou bestaan tussen enerzijds het aan elke kavel toegekend aantal aandelen en anderzijds de respectie-
ve toekomstige waarde, met inachtnaam van volgende uitzon-
deringen:

a) een definitieve rechterlijke beslissing die de ver-
deling wijzigt;

b) nadien aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

**BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS MET DE ERAAN VER-
BONDEN AANDELEN IN DE GEMENE DELEN**

In de kelderverdieping

**A. Acht bergingen, respectievelijk genummerd van 1 tot
en met 8., zijnde :**

1. De berging gelegen in de kelderverdieping, gemerkt
"B1", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de berging
zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : ne-
gentien/tienduizendsten (19/10.000sten) in de gemene delen
van het gebouw en in de grond.

2. De berging gelegen in de kelderverdieping, gemerkt
"B2", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de berging
zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : ne-
gentien/tienduizendsten (19/10.000sten) in de gemene delen
van het gebouw en in de grond.

3. De berging gelegen in de kelderverdieping, gemerkt
"B3", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de berging
zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : acht-
tien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemene delen van
het gebouw en in de grond.

4. De berging gelegen in de kelderverdieping, gemerkt
"B4", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de berging
zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : acht-
tien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemene delen van
het gebouw en in de grond.

5. De berging gelegen in de kelderverdieping, gemerkt
"B5", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de berging
zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : acht-
tien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemene delen van
het gebouw en in de grond.

6. De berging gelegen in de kelder verdieping, gemerkt "B6", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : twintig/tienduizendsten (20/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

7. De berging gelegen in de kelder verdieping, gemerkt "B7", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : twintig/tienduizendsten (20/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

8. De berging gelegen in de kelder verdieping, gemerkt "B8", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de berging zelf met deur;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweentwintig/tienduizendsten (22/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

B. Acht autostaanplaatsen, respectievelijk genummerd van "P1" tot en met "P8", zijnde :

1. De autostaanplaats gelegen in de kelder verdieping, gemerkt "P1", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de autostaanplaats zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

2. De autostaanplaats gelegen in de kelder verdieping, gemerkt "P2", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de autostaanplaats zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

3. De autostaanplaats gelegen in de kelder verdieping, gemerkt "P3", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de autostaanplaats zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

4. De autostaanplaats gelegen in de kelder verdieping, gemerkt "P4", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de auto-
staanplaats zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : hon-
derd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene
delen van het gebouw en in de grond.

5. De autostaanplaats gelegen in de kelderverdieping,
gemarkt "P5", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de auto-
staanplaats zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : hon-
derd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene
delen van het gebouw en in de grond.

6. De autostaanplaats gelegen in de kelderverdieping,
gemarkt "P6", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de auto-
staanplaats zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : hon-
derd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene
delen van het gebouw en in de grond.

7. De autostaanplaats gelegen in de kelderverdieping,
gemarkt "P7", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de auto-
staanplaats zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : hon-
derd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene
delen van het gebouw en in de grond.

8. De autostaanplaats gelegen in de kelderverdieping,
gemarkt "P8", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : de auto-
staanplaats zelf;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : hon-
derd en tien/tienduizendsten (110/10.000sten) in de gemene
delen van het gebouw en in de grond.

C. Gelijkvloers

A. Twee appartementen, zijnde :

1. Het appartement links gelegen op de gelijkvloerse
verdieping, gemarkt "0.1", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : alle ruim-
ten die samen met deze kavel uitmaken, namelijk : inkom,
keuken - leefruimte, terras, WC, wasplaats, nachthall, bad-
kamer, twee slaapkamers;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : dui-
zend driehonderdvijftien/tienduizendsten (1.315/10.000sten)
in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het privaatief genot van de tuin gelegen achter
voormelde kavel op last van onderhoud.

2. Het appartement rechts gelegen op de gelijkvloerse verdieping, gemerkt "0.2", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : alle ruimten die samen met deze kavel uitmaken, namelijk : inkom, keuken - leefruimte, terras, WC, wasplaats, nachthall, badkamer, twee slaapkamers;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : duizenddriehonderdenelf/tienduizendsten (1.311/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Alsook het privaatief genot van de tuin gelegen achter voormelde kavel op last van onderhoud.

B. Eerste verdieping, drie appartementen, zijnde :

1. Het appartement links gelegen op de eerste verdieping, gemerkt "1.1", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : alle ruimten die samen deze kavel uitmaken, namelijk : inkom, keuken - leefruimte, terras, WC, wasplaats, badkamer, twee slaapkamers;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : duizend twintig/tienduizendsten (1.020/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

2. Het appartement gelegen in het midden op de eerste verdieping, gemerkt "1.2", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : alle ruimten die samen deze kavel uitmaken, namelijk : inkom, keuken - leefruimte, terras, wasplaats, badkamer, twee slaapkamers;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : duizend honderddertig/tienduizendsten (1.130/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

3. Het appartement rechts gelegen op de eerste verdieping, gemerkt "1.3", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : alle ruimten die samen deze kavel uitmaken, namelijk : inkom, keuken - leefruimte, terras, wasplaats, badkamer, twee slaapkamers;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : duizend twintig/tienduizendsten (1.020/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

C. Tweede verdieping, drie appartementen, zijnde :

1. Het appartement links gelegen op de tweede verdieping, gemerkt "2.1", omvattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : alle ruimten die samen deze kavel uitmaken, namelijk : inkom, keuken - leefruimte, terras, WC, wasplaats, badkamer, twee slaapkamers;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : duizend twintig/tienduizendsten (1.020/10.000sten) in de gemeene delen van het gebouw en in de grond.

2. Het appartement gelegen in het midden op de tweede verdieping, gemerkt "2.2", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : alle ruimten die samen deze kavel uitmaken, namelijk : inkom, keuken - leefruimte, terras, wasplaats, badkamer, twee slaapkamers;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : duizend honderddertig/tienduizendsten (1.130/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

3. Het appartement rechts gelegen op de tweede verdieping, gemerkt "2.3", omfattende :

a. In privaatieve en uitsluitende eigendom : alle ruimten die samen deze kavel uitmaken, namelijk : inkom, keuken - leefruimte, terras, wasplaats, badkamer, twee slaapkamers;

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : duizend twintig/tienduizendsten (1.020/10.000sten) in de gemeene delen van het gebouw en in de grond.

TABEL DER GEMENE DELEN

NR.	KAVEL	NUMMER	10.000sten
1.	berging	B1	19
2.	berging	B2	19
3.	berging	B3	18
4.	berging	B4	18
5.	berging	B5	18
6.	berging	B6	20
7.	berging	B7	20
8.	berging	B8	22
9.	autostaanplaats	P1	110
10.	autostaanplaats	P2	110
11.	autostaanplaats	P3	110
12.	autostaanplaats	P4	110
13.	autostaanplaats	P5	110
14.	autostaanplaats	P6	110
15.	autostaanplaats	P7	110
16.	autostaanplaats	P8	110
17.	appartement	0.1	1.315
18.	appartement	0.2	1.311
19.	appartement	1.1	1.020
20.	appartement	1.2	1.130
21.	appartement	1.3	1.020
22.	appartement	2.1	1.020
23.	appartement	2.2	1.130
24.	appartement	2.3	1.020

TOTAAL : 10.000/10.000sten

IV. WIJZIGINGEN: VOORBEHOUD EN VOLMACHT

1. De comparant behoudt zich het recht voor (dit wil zeggen dat bij een eventuele verkoop dit recht niet mee wordt verkocht en dat de comparant omtrent deze zaken het stemrecht heeft op een algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars), zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerkzaamheden aan de plannen en de uitvoering ervan alle veranderingen aan te brengen:

1.1. om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en/of maatschappijen van openbare nutsvoorzieningen, zoals onder meer de water-, distributie- en elektriciteitsmaatschappijen.

1.2. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst of om technische of esthetische redenen.

1.3. om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren.

1.4. om de hierna vermelde wijzigingen sub 2. en 3. te verwezenlijken.

2. Het is altijd toegelaten, binnen de grenzen van de wet, zowel aan de comparant als aan latere eigenaars van kavels in het gebouw:

2.1. om twee of meer kavels in het gebouw, zowel naast elkaar gelegen als boven en onder elkaar gelegen, tot één enkele kavel te verenigen. In deze gevallen zullen de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen toegekend aan de verenigde kavels opgeteld worden.

2.2. om de binnenverdeling van de kavels te wijzigen.

2.3. om een kavel te (her)verdelen in twee of meer kavels.

3. De comparant houdt zich bovendien het recht voor om:

3.1. niet verkochte kavels te voegen bij andere kavels of delen ervan in de gemeenschappelijke delen op te nemen; zo ook kunnen van de gemeenschappelijke delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden.

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatige gebruik ervan, wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens de verplaatsing van de gemeenschappelijke delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen.

De comparant kan om het even wat betreffende één of meerdere privaatieve kavels wijzigen en aanpassen aan de

praktische uitvoering van de werken en aan de desiderata van de kopers.

3.2. de onderverdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van de niet-verkochte kavels te wijzigen, zonder dat hierdoor het totale aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen wordt veranderd.

3.3. privaatieve eigendom- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemeenschappelijke ruimten, indien deze ruimten om één of andere reden niet als dusdanig gebruikt worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst.

Zo bijvoorbeeld, en zonder dat zulks als beperkend kan aangezien worden, kan de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, aan bepaalde kopers permanente toelatingen geven om aan de straatzijde naamplaten te plaatsen, vermeldende nuttige gegevens zoals onder meer naam, telefoon, beroep en dagen en uren van bereikbaarheid; alsook kleine richtingaanwijzers laten plaatsen die de toegang naar bepaalde kavels aanduiden en kunnen vergemakkelijken (de grootte en materialen van deze naamplaten en richtingaanwijzers zullen dan enkel en alleen door de comparant goedgekeurd worden).

Verder zal de comparant privaatieve eigendoms- en/of gebruiksrechten mogen toekennen aan om het even wie betreffende een deel of het geheel van het dak.

Tevens houdt de comparant zich het recht voor om in eigen naam en in naam van de mede-eigenaars, elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zowel in het voordeel van dit gebouw als in voordeel van omliggende gebouwen, en dit ook met betrekking tot gemeenschappelijke en/of privaatieve delen in het gebouw. Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de comparant, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

3.4. de bestemming of de functie van de kavels zoals deze in de basisakte of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd te wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.

3.5. na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

3.6. bijkomende ramen of wijzigingen aan voorziene ramen uit te voeren in de gevels of in het dak; voorziene ramen te supprimeren.

3.7. elke schikking te treffen met of voordelens enige aanpalende eigendom inzake heersende of lijdende erfdienstbaarheden, licht- en luchtscheppingen of ook bouwmogelijkheden aanvaarden of toestaan.

4. Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren boven de plannen; een lichte afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

De comparant behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

Alhoewel de bouwwerken principieel zullen uitgevoerd worden volgens het koperslastenboek (bestek), waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen, behoudt de comparant zich het recht voor aan dit koperslastenboek die wijzigingen aan te brengen, die hem toegelaten zijn ingevolge de bepalingen in deze akte.

De comparant zal, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van het gebouw beïnvloeden.

Al deze constructieve wijzigingen zoals voorzien hiervoor zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect aangenomen door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is en nadien uitsluitend door een architect aanvaard door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De erelonen van de architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de partij die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

5. Geen enkele wijziging mag het volume of de oppervlakte van kavels die al zouden verkocht zijn, verminderen.

6. Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende, wijzigende of aanvullende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde

kavels, aan welke akte dan het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

VOLMACHT

Alle verkrijgers verbinden er zich toe om in alle omstandigheden en tot gelijk welk doel en meer in het bijzonder telkens aanvullende of wijzigende statuten van het gebouw nodig is, ingevolge de verandering van constructies of plans of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de comparant kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het ondertekenen van enige aankoopakte in verband met de privaatieve delen van het gebouw, voorwerp van onderhavige akte, geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht aan de comparant, kunnende alleen handelen, om voor hen en in hun naam alle nodige, wijzigende en/of aanvullende statuten van het gebouw op te stellen en te ondertekenen, daarin alle wijzigingen aan deze statuten - conform voorgaande -, constructies, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdiensbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het gebouw zelf als met eventuele andere eigendommen, alsmede over te gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat, met belofte van bekrachtiging.

Deze volmachten, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de comparant verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het gebouw op een pragmatische wijze door te voeren.

Hieruit volgt dat:

1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de comparant de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen, zonder dewelke de verkoop niet tot stand zou zijn gekomen.

2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven; bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkrijgenden in alle rechten van de lastgever-verkrijgers.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

Telkens er in dit hoofdstuk sprake is van "comparant" of telkens er bepaalde rechten worden voorbehouden of machten worden gegeven in de akte aan de "comparant", dient dit gelezen te worden als elk der verschijnende partijen, met recht om ieder afzonderlijk op te treden, zonder enige beperking.

VOORBEHOUD VERGOEDING SCHEIDINGSMUREN

De comparant behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking van de zijgevels en andere afsluitingen voor, desgevallend in de toekomst te betalen door dezen die op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

De comparant heeft bijgevolg alleen het recht over te gaan tot de uitmeting, de schattingen en de prijsbepalingen van deze muren, er het bedrag van te ontvangen en er kwijting over te geven.

Dit voorbehoud van de vergoeding van overname kan voor de comparant noch de verplichting bij te dragen tot het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen, tenzij voor het aandeel waarvoor hij op het ogenblik van het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de heropbouw nog eigenaars zou zijn. daartoe zullen de toekomstige eigenaars en hun rechtsopvolgers, door het enkel feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de comparant, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste stukken te tekenen.

V. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

ARTIKEL 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de mede-eigendom, gewijzigd en aangevuld bij wetten van twee juni tweeduizend en tien en vijftien mei tweeduizend en twaalf, wordt een reglement van mede-eigendom **alsook een reglement van interne orde** opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de statuten van het gebouw vormt dit reglement van mede-eigendom en **het reglement van interne orde** de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met ~~een~~ **de terzake vereiste** meerderheid van ~~drie/vierden~~ van de stemmen voor zover zij het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreffen. Elke andere wijziging, ook die van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan slechts gebeuren met **de terzake vereiste** ~~een~~ meerderheid van ~~vier/vijfden~~ van de stemmen. De verdeling van de aandelen in de mede-eigendom kan slechts gewijzigd worden met eenparigheid van alle stemmen van alle

mede-eigenaars. Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

ARTIKEL 2: TEGENSTELBAARHEID

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw.

ARTIKEL 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te Antwerpen, district Wilrijk, Kleinesteenweg 49-53", genaamd Residentie "Berkenhof 2", met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in de kavel van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummers van die vereniging.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

ARTIKEL 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaatief deel. Een mede-

eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier/vijfden van de stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

ARTIKEL 5: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemene delen, zoals bijvoorbeeld de inkomsten, de gangen, de trappen en doorgangen moeten ten allen tijde vrij en toegankelijk blijven.

Zo is het verboden om onder meer in de inkom en trapplaats kinderwagens, fietsen of privaatieve voorwerpen te plaatsen.

Er mag in doorgangen noch in enige hall huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, opschudden van linnen, het schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

Alle verhuizingen dienen te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw en nooit via de traphall en de lift.

Het genot en gebruik van sommige gemeenschappelijke gedeelten is exclusief verbonden aan bepaalde privaatieve kavels. Deze kavels zullen dan ook uitsluitend instaan voor alle eraan verbonden kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan, zoals elders meer uitvoering wordt omschreven. Het gaat om volgende zaken : tuinen.

ARTIKEL 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Het is aan de eigenaars verboden hun kavel(s) in kleinere delen te verkopen, behoudens aan een mede-eigenaar in het gebouw.

Verhuring van afzonderlijke kamers is, behoudens voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering, uitdrukkelijk verboden.

ARTIKEL 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goedgevoelen maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de ge-

meenschappelijke delen en voor de vertrekken van de andere mede-eigenaars.

Het is altijd toegelaten, zowel aan de comparant als aan latere eigenaars van kavels in het gebouw om twee of meer aaneen palende kavels in het gebouw te verenigen, teneinde een grote kavel of een duplexkavel te vormen, eventueel door een private binnentrap verbonden zijnde.

In deze gevallen zullen de aandelen in de gemene delen toegekend aan de verenigde kavels, opgeteld worden.

Het is toegelaten om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde enige kavel in het gebouw te verbinden met aanpalende huizen of kavels, op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

ARTIKEL 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangseuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt éénvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclamen, provisiekasten, schotelantennes, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is van op de straat.

Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemene delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Er mogen aan de ramen in de gevels geen opbouwrolluiken worden aangebracht.

Het is evenwel wel toegelaten zonnetenten aan te brengen aan de ramen, die echter allen van een eenzelfde kleur moeten zijn vast te stellen door comparant, zolang hij het beheer zal uitoefenen en nadien door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

ARTIKEL 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

ARTIKEL 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaatieve gedeelten. De draden en/of antennes mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

ARTIKEL 11: BESTEMMING VAN PRIVATIEVE DELEN

Er mag in het gebouw groot- of kleinhandel of horeca-activiteit uitgeoefend worden, indien dit stedenbouwkundig vergund zou worden.

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoor dat verband houdt met verrichtingen van intellectuele aard ten voordele van derden gepresteerd door personen die meestal aan tuchtrechterlijke instanties onderworpen zijn, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover zulks verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen.

Het is de eigenaars verboden in hun privaatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, § 1 van het bodemsaneringsdecreet.

Enkel comparant kan aan deze bestemmingsvoorschriften een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

ARTIKEL 12: VUILSCHUIVEN

Er zijn geen vuilschuiven voorzien.

ARTIKEL 13: DIEREN

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedogen, kleine gebruikelijke huisdieren te herbergen.

Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing kan de algemene vergadering, maar ook de syndicus, de toelating intrekken.

ARTIKEL 14: RUST

Mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen zoals "goede huisvader".

Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen.

Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten.

Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van antiparasietenstelsels, teneinde de radio en T.V.-ontvangers niet te storen.

Plaatsing van motoren, andere dan deze voor huishoudelijke toestellen, is verboden.

De eigenaars mogen hun appartement slechts verhuren mits in de huurceel de artikels van huidig reglement te doen opnemen of minstens er naar te verwijzen.

ARTIKEL 15: PUBLICITEIT

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw, behoudens hetgeen hierna vermeld; ~~de enige uitzondering is de comparant sub 1., en zijn rechtsopvolgers, die publiciteitsborden mogen aanbrengen op de gevels voor de verhuur of de verkoop van autoboxen of opslagplaatsen, deels achter dit gebouw en deels uitgevende in de Vuurmolenstraat.~~

Publiciteit inzake te huur- en te koopstelling van appartementen ter hoogte van de voorgevel is echter wel toegelaten. Publiciteit inzake te huur- of te koopstelling van ondergrondse autostaanplaatsen of garage is niet toegelaten tenzij deze gepaard gaat met de te huur- of te koopstelling van een appartement.

Publiciteit inzake te huur- of te koopstelling van enkel ondergrondse autostaanplaatsen of garages dient geplaatst te worden aan de muur dewelke de scheiding uitmaakt tussen huisnummer 47 en 49, zijnde links naast de garagepoort. De aangebrachte publiciteit dient onder de vorm te zijn van een vlak bord en mag de oppervlakte van nul komma zestig vierkante meter (0,60m²) niet overschrijden.

De aanwending van het dak voor reclaimedoeleinden is verboden.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters van de kavels (behoudens de commerciële kavels), op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf.

Deze mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus.

Tot de oplevering van alle privatieve delen mogen er slechts verhurings- en/of verkoopsaffiches aangebracht worden door het verkoopsbureel aangesteld door de comparant.

Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingangdeur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping.

De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien door de algemene vergadering.

Enkel de comparant kan aan deze voorschriften betreffende de publiciteit een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

ARTIKEL 16: BRIEVENBUSSEN

Brievenbussen moeten éénvormig de naam dragen van de gebruiker en eventueel het nummer van verdieping en/of appartement.

ARTIKEL 17: DAKEN

Niemand mag van de daken gebruik maken zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, behoudens mits schriftelijke toestemming van de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien mits toestemming van de algemene vergadering.

De comparant heeft het recht, maar niet de verplichting, om één of meer ijswatermachines en/of koeltorens op het dak te installeren en enkel de kavels die hij zal aanduiden hierop aan te sluiten, zonder dat de andere kavels hierop aanspraak kunnen maken en zonder dat hiervoor enige vergoeding aan om het even wie dient te worden betaald.

Er wordt een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van overgang gevestigd over het dak lastens de gemeenschap van eigenaars en specifiek lastens de gebruiker van het dakterras, in het voordeel van de aangesloten kavels, teneinde deze machines te bereiken, zowel met leidingen en kabels als voor onderhoud, herstelling en vernieuwing.

De kosten van installatie, verbruik, onderhoud, herstelling en gebeurlijke vernieuwing, verbonden aan deze machines zijn enkel en alleen ten lasten van de aangesloten kavels ieder voor een gelijk deel.

ARTIKEL 18: AUTOSTAANPLAATSEN.

a) De autostaanplaatsen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen toebehoren aan personen al dan niet eigenaars van een kavel in het appartementengebouw.

b) Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van wagens niet te hinderen, zo zal ieder van hen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de staanplaats.

Geen enkel voorwerp dat de aanpalende eigenaars zou hinderen mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden.

De toegankelijkheid om de autostaanplaatsen te bereiken zonder te manoeuvreren wordt niet gewaarborgd.

c) Het is ten strengste verboden :

- kinderen in de garagelokalen te laten spelen.
- met fietsen, moto's enzovoorts rond te rijden.
- in de garages te roken, of er lucifers, of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken.
- en benzine, olie of andere ontvlambare producten te stapelen.
- gebruik te maken van geluidmakende verwittigingstoestellen.
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.
- voertuigen met gasinstallatie te parkeren.

ARTIKEL 19: BERGINGEN

De private bergingen gelegen in de kelderverdiepingen hebben een afzonderlijk juridisch bestaan.

ARTIKEL 20: TERRASSEN

a) De terrassen horen tot het privaatief gebruik van de appartementen waaraan ze verbonden zijn.

b) Het onderhoud en de vernieuwing der dallage of andere bedekking op de terrassen is lastens de privaatieve kavel waarbij deze hoort terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding tot het aandeel in de gemene delen die elke privaatieve kavel van het ganse complex in het gebouw bezit.

Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat:

- het waterdichthouden van de onderliggende daken en constructies en eventuele kosten hieromtrent ten laste zijn van alle privaatieve kavels van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

- de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en alles wat zich op de waterdichthoudende constructies zou bevinden, zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken.

- indien de betegeling of andere bedekking is geplaatst volgens het vlottende type, dit systeem te allen tijde dient gehandhaafd en vaste betegeling op bedding verboden is.

- het eventueel aanleggen van daktuinen en/of de plaatsing van niet verplaatsbare plantenbakken, zal enkel mogen gebeuren mits een voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien, van de algemene vergadering; hij zal tevens zijn goedkeuring dienen te geven omtrent de inplanting, de grootte en het gewicht; de plaatsing ervan gebeurt echter op exclusieve verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaar.

d) Op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies of andere zaken worden geplaatst die vanuit de straat zichtbaar zijn; dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair, evenmin mag er wasgoed worden uitgehangen.

ARTIKEL 21: CENTRALE VERWARMING

Er is in elke bovengrondse privaatieve kavel in het gebouw een individuele centrale verwarminginstallatie voorzien.

ARTIKEL 22: TUIN

Aan bepaalde kavels wordt het privaatief gebruik van (een deel van) de tuin toebedeeld, op last van onderhoud op eigen uitsluitende kosten, en mits uitdrukkelijk beding :

a. dat zij enkel mogen aangewend worden als siertuin en niet als moestuin.

b. dat er een planten met sterke wortelvorming, zoals bomen, klimop en struiken, mogen worden geplant boven of vlak naast constructies van het gebouw of het garagecomplex.

c. dat het plaatsen van een tuinhuisje niet toegelaten is.

d. dat het plaatsen van een afsluiting steeds in gemeen overleg dient te gebeuren met de vennootschap "APRODEC".

Het is de gelijkvloerse kavels toegelaten om in de tuin alle constructies hierin op te richten of deze desgevallend vol te bouwen, dit op eigen kost, risico en verantwoordelijkheid, en mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Dit zal het aandeel in de gemene delen van betrokken kavel niet wijzigen. Hij zal wel uitsluitend en alleen in staan voor alle kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, ook zo wat betreft het dak.

ARTIKEL 23: LIFTEN

Er zijn in het gebouw twee liften voorzien dewelke deel uitmaken van de gemene delen.

Door de comparant kan met de firma die de liftinstallaties geplaatst heeft, een onderhoudscontract worden afgesloten met een (minimale) duurtijd van één jaar; de respectievelijke kopers zullen qualitate qua dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de comparant gesubrogeerd worden en zullen dit contract naleven.

Er wordt een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van overgang gevestigd over het dak lastens de gemeenschap van eigenaars en specifiek lastens de gebruiker van het dakterras, teneinde de machine van de lift te bereiken, zowel met leidingen en kabels, als voor onderhoud, herstelling en vernieuwing.

ARTIKEL 24: CONCIËRGE

Niet van toepassing.

~~HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX~~

~~ARTIKEL 25: ORGANEN~~ (oud)

~~De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.~~

~~ARTIKEL 26: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING~~ (oud)

~~Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de eigendom verzekerd door de algemene vergadering der mede-eigenaars van de betrokken onverdeelde, die terzake het hoogste en het~~

~~meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.~~

~~Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.~~

~~Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.~~

~~Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot de rechter wenden wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in zijn plaats de vereiste beslissing neemt.~~

~~Iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.~~

~~Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een private kavel en aan een ieder die houder is van een toelating tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.~~

~~ARTIKEL 27 : TIJDSTIPPEN WAAROP DE ALGEMENE VERGADERING BIJEEENKOMT — BEVOEGDHEID (oud)~~

~~De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de laatste vijftien dagen van de maand mei.~~

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

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

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

~~b. — het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,~~

~~c. — de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,~~

~~d. — de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,~~

~~e. — de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,~~

~~De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.~~

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

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

~~mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.~~

ARTIKEL 28 : WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERINGEN — QUORUM (oud)

~~A) De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel 27 eerste lid bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.~~

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

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

~~Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.~~

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

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

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

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

ARTIKEL 29: AGENDA (oud)

~~De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping.~~

~~Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.~~

~~Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-6, § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.~~

~~De algemene vergadering kan enkel rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn vermeld. Over punten die niet in de agenda zijn begrepen kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.~~

~~ARTIKEL 30: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING (oud)~~

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

~~Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn. De vol-~~

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

~~De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.~~

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

~~De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders wettelijke vertegenwoordigers of voogd.~~

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

ARTIKEL 31: VOORZITTER EN SECRETARIS (oud)

~~De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, een voorzitter, die kan herkozen worden. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de eigenaar van het grootste~~

~~aantal quotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.~~

~~De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstreckte meerderheid hiertegen zou verzetten.~~

~~De voorzitter wijst ambtshave een stemopnemer aan, die geen lid van de algemene vergadering hoeft te zijn.~~

ARTIKEL 32: AANWEZIGHEIDSLIJST (oud)

~~Er wordt voor de aanvang der vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt door de voorzitter en de secretaris.~~

~~Hierin worden de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars vermeld, alsook het aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van ieder van hen. Deze aanwezigheidslijst is ondertekend door ieder van de aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdrager en wordt voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.~~

ARTIKEL 33: STEMKRACHT (oud)

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

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

~~Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.~~

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

ARTIKEL 34 : VEREISTE MEERDERHEDEN (oud)

~~De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen **bij volstreckte meerderheid** van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, **tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.**~~

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

~~De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van drie / vierde der stemmen:**~~

- ~~a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;~~
- ~~b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;~~
- ~~c. in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot~~

~~taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.~~

~~Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.~~

~~Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom ongeacht 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 verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.~~

~~De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak;~~

~~a. over het bedrag van de opdrachten en contracten van af hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;~~

~~b. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.~~

~~Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.~~

~~De algemene vergadering beslist met een **meerderheid van vier / vijfde der stemmen:**~~

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

~~b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;~~

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

~~d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;~~

~~e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;~~

~~f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;~~

~~g. onverminderd artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen.~~

~~Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.~~

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

- ~~a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;~~
- ~~b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed. Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.~~

~~Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.~~

~~ARTIKEL 34 BIS : VERDAGING VAN DE ALGEMENE VERGADERING (oud)~~

~~De voorzitter heeft het recht voor of tijdens de zitting, elke algemene vergadering één enkele maal drie weken uit te stellen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten.~~

~~Dergelijke verdaging maakt een einde aan de beraadslaging en doet alle genomen besluiten vervallen.~~

~~Alle mede-eigenaars, ook zij die aan de eerste algemene vergadering niet persoonlijk of door een gevolmachtigde hebben deelgenomen, worden tot de volgende vergadering opgeroepen in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping.~~

~~Op de tweede vergadering wordt de agenda van de eerste algemene vergadering geheel afgehandeld.~~

~~ARTIKEL 35 : NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN —
MEDEDELING — TEGENWERPELIJKHEID (oud)~~

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

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

~~De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.~~

~~De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.~~

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

~~De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.~~

~~Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.~~

~~De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aan-~~

~~sprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.~~

~~De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.~~

~~Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.~~

~~De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.~~

~~Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.~~

~~Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.~~

~~ARTIKEL 36 : DUUR MANDAAT SYNDICUS — BENOEMING (oud)~~

~~De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.~~

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

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

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

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

~~ARTIKEL 37: BEKENDMAKING BENOEMING (oud)~~

~~Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.~~

~~Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede~~

~~haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.~~

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

~~Tevens zal de syndicus op eigen verantwoordelijkheid ertoe gehouden zijn de benoeming te laten opnemen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.~~

~~ARTIKEL 38 : OPDRACHTEN VAN DE SYNDICUS~~

~~De syndicus heeft als opdracht:~~

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

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

~~a. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;~~

~~b. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;~~

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

~~d. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;~~

~~e. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.~~

~~Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. De syndicus stelt de indivi-~~

~~dule mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;~~

~~f. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;~~

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

~~h. de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek correct en tijdig mee te delen in het vooruitzicht van en in geval van overdracht van een kavel;~~

~~i. alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten welkdanig;~~

~~1. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;~~

~~2. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;~~

~~3. het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;~~

~~4. desgevallend, het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;~~
~~5. ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;~~
~~6. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;~~
~~7. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;~~

~~8. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;~~

~~j. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (efr. het Koninklijk Besluit tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars de dato twaalf juli tweeduizend en twaalf). Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van~~

~~de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmid-
delen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in
econtant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het
werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-
11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek,
van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-
eigenaars;~~

~~k. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende
uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer
van de gemeenschappelijke delen en de
gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook
een begrotingsraming voor te bereiden voor de
buitengewone te verwachten kosten; die be-
grotingsramingen worden jaarlijks ter stemming
voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij
worden toegevoegd aan de agenda van de algemene
vergadering die over die begrotingen moet stemmen;~~

~~l. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door
de wet, de statuten of door de algemene vergadering
toevertrouwd.~~

~~De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door
deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uit-
voering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.~~

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

ARTIKEL 39: REKENINGEN (oud)

~~De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer
worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onder-
worpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar
kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden
geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergade-
ring dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de
mede-eigenaars.~~

~~De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun
persoonlijke afrekening sturen.~~

ARTIKEL 39 BIS : COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN (oud)

~~De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris
van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.~~

~~De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de
algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor
de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan
zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen
door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn
opdracht uit te oefenen.~~

~~De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.~~

~~De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.~~

~~Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.~~

~~Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.~~

ARTIKEL 40: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING-SYNDICUS (oud)

~~De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.~~

~~Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.~~

~~De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. In voorkomend geval, wijst de algemene vergadering de nieuwe syndicus op zijn plicht om de derden met wie de vorige syndicus lopende contracten namens de vereniging van mede-eigendom gesloten heeft, op de hoogte te brengen van diens ontslag. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.~~

~~Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.~~

~~Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.~~

~~Het mandaat van de syndicus eindigt:~~

- ~~a) na het verstrijken van de duur van zijn mandaat;~~
- ~~b) ingevolge het ontslag door de algemene vergadering;~~
- ~~c) ingevolge het ontslag door de syndicus;~~
- ~~d) ingevolge het overlijden, de onbekwaamverklaring en het kennelijk onvermogen van de syndicus of, in voorkomend geval wanneer de syndicus een rechtspersoon is, de ontbinding of het faillissement van de rechtspersoon;~~
- ~~e) ingevolge de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.~~

~~ARTIKEL 40 BIS: RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (oud)~~

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

~~Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.~~

~~HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN~~

~~ARTIKEL 41: VERDELING LASTEN~~

~~1. Het aandeel in de kosten en uitgaven voor de gemene delen, dat ten laste is van elke mede-eigenaar, is vastgesteld in verhouding van het aantal aandelen in mede-eigendom verbonden aan de privaatieve kavels, waarvan de mede-eigenaar eigenaar is, behoudens andersluidende~~

schikkingen bedongen in deze akte of na beslissing genomen door de algemene vergadering of na definitieve rechterlijke beslissing die dit wijzigt.

Het aandeel van de diverse kavels met betrekking tot de kosten werd berekend op basis van een combinatie van enerzijds de waarde van de betrokken kavels en anderzijds het respectievelijk gebruik en nut dat de diverse kavels hebben of kunnen hebben van de betrokken gemene delen.

De schade toegebracht in het kader van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in principe alle lasten van de mede-eigendom, worden gedragen door alle mede-eigenaars, in evenredigheid met hun aandelen in de mede-eigendom en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of mede-eigenaar, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen aldus bepaald in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der gemene delen.

Deze kosten zijn onder meer: de kosten van elektriciteit en water voor de gemene delen; de kosten van onderhoud van eventueel gemeen meubilair; de kosten van verwarming der gemene delen; de kosten van de verschillende benodigdheden nodig voor het gemeen verbruik; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw; eventuele vergoeding en de bureelkosten van de syndicus en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemene belang.

De mede-eigenaar die de gemene lasten verhoogt voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

2. Afwijkingen

a) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der personenliftinstallaties, de traphall en trappen zullen gedragen en betaald worden door alle kavels in het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, met uitsluiting van de appartementen op het gelijkvloers, die hierin niet moeten bijdragen.

b) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der inrit, de inrijpoort, de ventilatie, de manoeuvreerruimten en verder alle andere zaken die dienen voor de autostaanplaatsen, zullen gedragen en betaald worden door de autostaanplaatsen, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, met uitsluiting van alle andere kavels in het gebouw, die hierin niet moeten bijdragen.

c) Alle kosten verbonden aan de brandladders, de eventuele videfooninrichting, belinrichting, deurluidsprekers,

minuterieapparatuur, het tableau in de inkom met de namen der gebruikers van de appartementen, zullen uitsluitend ten laste zijn van de appartementen, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, met uitsluiting van de andere kavels in het gebouw, die niet moeten meebetalen.

d) Zolang de inkohiering in het kadaster niet is geschied van één of andere privaatieve kavel in voormeld complex, dient de comparant in deze akte niet tussen te komen in de gemeenschappelijke kosten, behoudens brandverzekeringspremies, in zoverre zij nog eigenaar is en er geen gebruik wordt gemaakt van die privaatieve kavels.

e) Alle bijzondere regelingen betreffende kosten die voortspruiten uit de hiervoor vermelde verplichtingen der mede-eigenaars, worden beschouwd als hier herhaald en zijn als dusdanig bevestigd.

~~ARTIKEL 42: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS (oud)~~

~~De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 40.~~

~~ARTIKEL 43: DRINGENDE HERSTELLINGEN (oud)~~

~~Wanneer een mede-eigenaar het nalaat om een dringende herstelling en/of onderhoudswerken uit te laten voeren en hierdoor schade berokkent aan de gemene delen of andere kavels, machtigt hij automatisch en van rechtswege de syndicus om toegang te nemen tot zijn kavel, de nodige herstellingen uit te voeren door een door de syndicus aan te stellen aannemer en dit alles op zijn kosten.~~

ARTIKEL 44: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigd gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

ARTIKEL 45: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de algemene vergadering met de terzake vereiste meerderheid van de stemmen.

Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde redenen daartegen verzet.

ARTIKEL 46: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemeene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

ARTIKEL 47: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

ARTIKEL 48: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortspuitend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Vanaf het ogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te

laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

ARTIKEL 49: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemene delen, zullen deze toegewezen worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

ARTIKEL 50: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de mede-eigenaars, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies.

De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

ARTIKEL 51: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijftientig euro wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

De syndicus is bevoegd om de ingebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de verschuldigde bedragen te dag-

vaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van de door hem verschuldigde bedragen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop of toebedeling van zijn privatieve kavel, aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE
ARTIKEL 52: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken.

De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

De koper is gerechtigd aan de algemene vergadering deel te nemen vanaf de eigendomsoverdracht. De uittredende mede-eigenaar is gehouden zoals omschreven in artikel 54 van onderhavige akte de syndicus in kennis te stellen van de identiteit van de nieuwe eigenaar, bij gebreke waaraan steeds aan het laatst gekende adres de uitnodigingen mogen gestuurd worden.

ARTIKEL 53: OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

§ 1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

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

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

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

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

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

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

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór 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 vóór 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 vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in § 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 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 kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na het verlijden van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

ARTIKEL 54: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden

door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en van haar agenda via aanplakking van deze kennisgeving op de daartoe voorziene plaats in de inkomhall of in de lift van het gebouw, tenminste een maand op voorhand. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen

De agendapunten die gebeurlijk bijkomend door de mede-eigenaars op de agenda worden geplaatst, worden eveneens via deze aanplakking meegedeeld, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

ARTIKEL 55: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

ARTIKEL 56: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners

en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door de vergadering aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

ARTIKEL 57 : VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep dat uitgeoefend wordt door één der mede-eigenaars of uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premie uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

ARTIKEL 58: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onderdelen van de privatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke

ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privative gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privative delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 59.

HOOFDSTUK VII: ONTBINDING EN VEREFFENING

ARTIKEL 59: ONTBINDING

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

ARTIKEL 60: VOORTBESTAAN

De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

ARTIKEL 61: VEREFFENAARS

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 62: AFSLUITING VEREFFENING

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

~~VI. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (oud)~~

~~Er kan door de algemene vergadering een reglement van inwendige orde opgemaakt worden, om te gelden als bindend tussen al de mede-eigenaars, verplichtend voor henzelf en voor hun rechtverkrijgenden, ten welken titel ook, zoals onder meer de huurders.~~

~~Dit reglement kan door de algemene vergadering slechts vastgesteld, gewijzigd of aangevuld worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen in de zin van artikel 34 van onderhavige statuten.~~

~~Het wordt opgemaakt en gewijzigd bij onderhandse akte.~~

~~De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen.~~

~~Daarenboven dient de syndicus de tekst te coördineren.~~

VII. BIJZONDERE BEPALINGEN

Bij de eerste verkoop van ieder privaatief deel zal er ten laste van de koper een forfaitair bedrag ten laste gelegd worden als bijdrage in de kosten van deze statuutakte.

VIII. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOPINGEN ZULLEN GESCHIEDEN

Al de verkopen zullen, in de mate dat ze verwijzen naar deze voorwaarden, gebeuren onder de nagemelde voorwaarden, die dan één geheel zullen uitmaken met de bepalingen van de verkoopakte.

"1. Wat betreft de beschrijving van het eigendom, bevestigen partijen dat het wordt verkocht in de staat van toekomstige afwerking, te leveren overeenkomstig de plannen en het lastenkohier tussen partijen voor deze ondertekend. Tevens verwijzen partijen naar de bestaande verkoopovereenkomst en de daarin opgenomen voorwaarden die integraal

van toepassing blijven, tenzij er in deze akte uitdrukkelijk van wordt afgeweken.

2. De oppervlakte van het eigendom is opgegeven volgens het kadaster of de vermeldingen in de eigendomstitel van de verkopers. Voor de oppervlakte verlenen de verkopers geen vrijwaring, al zou een verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen één twintigste (1/20) overtreffen.

3. De kopers worden gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkopers wat betreft het eigendom met alle toebehoren en onder meer in de rechten die de verkopers nog zouden kunnen toebehoren tegen aannemers, architect of installateurs.

4. Alle eigendomsrechten van de verkopers op het eigendom komen aan de kopers toe vanaf het tot stand komen van de verkoop.

Zij zijn gehouden tot het betalen van de onroerende voorheffing en alle genotsbelastingen vanaf de ingenottreding en dus vanaf de eerste opeisbaarheid door de administratie.

Sanctiebelastingen blijven voor het lopende jaar, integraal ten laste van de verkopers.

5. Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte, met inbegrip van de B.T.W. en een aandeel in de kosten van de statuten van het gebouw, worden gedragen door de kopers.

6. De kopers treden in het genot en het vrije gebruik vanaf de voorlopige oplevering van de kavels onder voorbehoud van de gehele betaling van de prijs en alle toebehoren.

7. De verkopers verklaren dat er een blokpolis bestaat en een ABR-polis voor de werken. De verkopers verbinden er zich toe om de ABR-polis in stand te houden tot het einde van de werken en de blokpolis minstens in voege te laten tot de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars.

De kopers zijn gehouden de blokpolis over te nemen en de premies ervan te betalen vanaf de voorlopige oplevering.

8. Het eigendom wordt verkocht met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, zonder verhaal tegen de verkopers maar zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten. Hiervoor wordt verwezen naar deze statuten van het gebouw.

9. Oplevering

a. De oplevering van de gebouwen behelst een voorlopige en een definitieve oplevering; iedere oplevering maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal getekend door de par-

tijen, behoudens afwijkingen voorzien onder f. en g. hierna.

De eindoplevering van de gebouwen mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sinds de voorlopige oplevering.

b. De voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde van de werken vast te stellen; maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het oogenblik van de voorlopige oplevering.

c. De waarborgtermijn, hierin begrepen deze voorzien door artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

De waarborg voor lichte verborgen gebreken die mochten blijken, loopt tot aan de definitieve oplevering; enige vordering betreffende zulke lichte verborgen gebreken dient te zijn ingeleid binnen de twee maanden na ontdekking ervan, opdat zij ontvankelijk zou zijn.

d. De verkopers zullen de kopers bij aangetekend schrijven uitnodigen tot de voorlopige of definitieve oplevering binnen acht dagen naargelang het geval.

e. De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen na het verstrijken van voormelde termijn van acht dagen en voor iedere bezitname, samen met de reden waarop zij steunt, ter kennis gebracht van de verkopers bij aangetekend schrijven.

f. De bewoning of het in gebruik nemen van de eigendom geldt als bewijs dat de kopers de voorlopige oplevering aanvaardden.

Bewoning of ingebruikneming is echter onder geen beding toegelaten voor de volledige betaling van de totale koopprijs en toebehoren.

g. De kopers worden vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang het geval, te aanvaardden, indien zij het geschreven verzoek van de verkoper op oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en indien zij binnen de vijftien dagen nadat zij door de verkopers daartoe bij deurwaardersexploot werden aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen zijn.

De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de kopers.

h. Kunnen geen beletselen vormen voor de voorlopige oplevering: zo bijvoorbeeld het bijwerken van plafonds, wanden, vloeren, en dergelijke; proeven die moeten gedaan worden met de verwarmingsinstallatie en andere diverse kleine werken die nog dienen uitgevoerd te worden en die dus allemaal worden opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

10. Vervreemding - hypotheek

De kopers ontzeggen zich het recht om de aangekochte kavels (1) te vervreemden vóór de volledige betaling van de prijs, eventuele meerwerken inclusief, alsook de hierop verschuldigde B.T.W., en (2) met hypotheek te bezwaren dan mits het voorafgaandelijk en geschreven akkoord van verkopers en mits overwijzing in hun voordeel van de ontleende bedragen.

De overtreding van een van deze verbodsbepalingen houdt automatisch en onweerlegbaar een aanvaarding in van voorlopige en definitieve oplevering, zonder opmerkingen."

IX. AANGEHECHTE STUKKEN

1. Voormeld opmetingsplan en het stel bouwplannen.
2. Een kopij van voormelde stedenbouwkundige vergunning met bijlagen.

Deze documenten vormen samen met deze basisakte en het reglement van mede-eigendom, de statuten van het gebouw; zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband; gezegde plannen en stedenbouwkundige vergunning zullen aan deze akte gehecht blijven nadat zij "ne varietur" door de comparant en mij, notaris, ondertekend zijn.

X. RECHTSMACHT, WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAND

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

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte en aangehechte bijlagen kiest comparant woonst in zijn voormelde zetel.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, en deze van de comparant aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.

De comparant verklaart 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.

XI. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

SLOTBEPALINGEN

1. De comparant erkent dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat, en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en dat hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

2. Hij erkent respectievelijk op 21 oktober 2005 en 7 juni 2007 een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen.

3. Hij verklaart dat de instrumenterende notaris geweest heeft op het recht om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

4. Hij verklaart dat hij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houdt en deze te aanvaarden.

5. De comparant bevestigt voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting van de akte met inbegrip van alle bijlagen, tekent de comparant, vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, geassocieerd notaris, deze akte samen met alle bijlagen.

AANPASSINGEN INGEVOLGE BESLISSINGEN VAN DE
(BIJZONDERE) ALGEMENE VERGADERINGEN

< In de bijzondere algemene vergadering van 26 januari 2016 werd volgende beslissing genomen, opgenomen in het proces-verbaal, hetwelk hier in bijlage wordt bijgevoegd:

In artikel 41, Hoofdstuk IV. Gemeenschappelijke lasten en ontvangsten punt 2. Afwijkingen, a) wenst men de bewoording "met uitsluiting van de appartementen op het gelijkvloers, die hierin niet moeten bijdragen" te schrappen. De tekst luidt dan thans ook als volgt:

"a) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der personenliftinstallaties, de traphall en trappen zullen gedragen worden door alle kavels in het gebouw in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen."

< In de algemene vergadering van 7 juni 2018 werd beslist volgende clause op te nemen in de gecoördineerde statuten, zoals ook opgenomen in het proces-verbaal, hetwelk hier in bijlage wordt bijgevoegd:

"De kosten in de ondergrondse verdieping dienen omgeslagen te worden volgens de aandelen van de betrokken kavels in de gemeenschappelijke delen.

Mede-eigenaars dewelke geen eigenaar zijn van kavels gelegen in de ondergrondse verdieping en toch gebruik maken van de ondergrondse verdieping door bijvoorbeeld het stallen van een fiets, zullen gehouden zijn bij te dragen in de kosten d.m.v. een forfaitaire jaarlijkse vergoeding. Het bedrag van deze jaarlijkse vergoeding zal ter stemming gebracht worden op een algemene vergadering."