

**STATUTEN VAN HET GEBOUW TE ANTWERPEN-WILRIJK FLORALIEN-
LAAN 477-483 BLOK B**

Heden de drieëntwintigste augustus tweeduizend en zes.

Voor mij, meester Jozef Coppens, geassocieerd notaris te Vosselaar met tussenkomst van meester Benoit De Cleene, geassocieerd notaris te Antwerpen.

ZIJN VERSCHENEN:

1. **"IMPACT VASTGOED"** naamloze vennootschap, opgericht onder de benaming "IMPACT" blijktens akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op zeventwintig februari tweeduizend en drie, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van eenentwintig maart tweeduizend en drie onder nummer 033930.

Vennootschap met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, "Sout-West 229" Lamorinièrestraat 229, BTW BE 0479.777.440 RPR Antwerpen.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op negen september tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig september daarna, onder nummer 03100780.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door twee bestuurders samen handelend:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Crescenza" nagemeld, op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Musch Serge, wonende te Brasschaat, Augustijnslei 201;
- de naamloze vennootschap "Wildo", met maatschappelijke zetel te Antwerpen, Lange Lozanastraat 12, B.T.W. BE 0456.948.786 RPR Antwerpen, op haar beurt hier vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Janssens Philippe Régine Jean Jacqueline Marie Gustav Aldegonde, wonend te Antwerpen (Berchem), de Merodelei 5.

Tot bestuurders benoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering gehouden op achtentwintig oktober tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig november daarna onder nummer 05166610.

Hierna ook als "grondeigenaar" aangeduid. of "Impact".

2. **"HOUYBERGHS"**, naamloze vennootschap, opgericht bij akte verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar op vijftien december negentienhonderd drieëntachtig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier januari daarna, onder het nummer 54-9.

Vennootschap met maatschappelijke zetel te Arendonk, Hoge Mauw 46, BTW BE 0424.877.618 RPR Turnhout.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar op zesentwintig augustus tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes september daarna, onder het nummer 20020906-0113438.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 7.5 van de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, de heer BRUYNINCKX Eddy Maria Jozef, wonende te Arendonk, Huiskens 11, benoemd tot bestuurder en gedelegeerd bestuurder door respectievelijk de algemene vergadering en de daaropvolgende raad van bestuur van zeventien augustus tweeduizend en één, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van één september daarna, onder het nummer 20010901-245.

Hierna ook als "bouwheer" aangeduid.

De "grondeigenaar" en de "bouwheer" samen hierna ook aangeduid als "de comparant".

Eerste blad



De comparant verklaart mij Notaris hetgeen volgt:

HET GEBOUW.

De grondeigenaar is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD ANTWERPEN - tweeënveertigste afdeling – WILRIJK – eerste afdeling

Een perceel grond met gelegen te Antwerpen-Wilrijk aan de Floraliënlaan 477-483 (binnegebied) gekadastreerd volgens huidige kadastrale legger sectie B deel van nummers 377/L/9, 377/E/10, 377/D/10, 377/Y/9, 377/Z/3 en 377/H/7 met een oppervlakte van tweeduizend zeshonderd tachtig vierkante meters.

Plan: zoals voorschreven goed staat afgebeeld onder 'gebouw B' op een metingsplan opgemaakt door de heer Lodewyckx Michaël te Turnhout, landmeter op twaalf juni tweeduizend en zes waarvan een exemplaar gehecht is aan de statuten van blok A verleden voor ondergetekende notaris op heden.

Oorsprong van eigendom:

Voorschreven goed hoort de grondeigenaar in deze toe om het te hebben verkregen als volgt:

- het kadastraal perceel 377/L/9 van mevrouw Goedhuys Fernande Pelagie Antoinette François, echtgenote van de heer Gedopt Joseph Eduard Thérèse te Schilde, ingevolge twee akten van aankoop verleden voor meester Tom Coppens, geassocieerd notaris te Vosselaar op twintig april tweeduizend en zes, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op tien mei daarna onder nummer 59-T-10/05/2006-09030 en op één augustus tweeduizend en zes, neergelegd ter overschrijving op genoemd hypotheekkantoor.

Oorspronkelijk en sedert meer dan dertig jaar voor heden hoorde voorschreven goed toe aan de heer Goedhuys Ferdinand en zijn echtgenote mevrouw mevrouw Rasschaert Maria Delphina om het te hebben verkregen van de heer Roofthoof Robert en zijn echtgenote mevrouw Van den Eynden Gerarda Malvina te Antwerpen, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Joseph Wouters te Antwerpen op vijftien oktober negentienhonderd veertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op achttien oktober daarna, boek 863 nummer 22

De heer Goedhuys Ferdinand voornoemd is ab intestato overleden te Wilrijk op negenentwintig augustus negentienhonderd zesenzeventig, waarbij zijn nalatenschap, omvattende de helft in volle eigendom in voorschreven goed, krachtens de gifte vervat in het huwelijkscontract, verleden voor notaris Schuermans te Diest op zeventien februari negentienhonderd achtentwintig, vererfd werd, voor één/vierde in volle eigendom en één/vierde in vruchtgebruik aan zijn overlevende echtgenote, mevrouw Rasschaert Maria Delphina en het overige, te weten één/tweede in volle eigendom en één/vierde in blote eigendom aan zijn twee kinderen, Goedhuys Fernande en Goedhuys Andrée, ieder voor de helft.

Ingevolge akte van deling verleden voor notaris Celis te Antwerpen op zeventien maart negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op éénendertig april daarna, boek 7486 nummer 31, werd het vruchtgebruik van voorschreven goed toebedeeld aan mevrouw Rasschaert en de blote eigendom aan mevrouw Goedhuys Fernande voornoemd. Deze akte werd verbeterd bij akte verleden voor zelfde notaris Celis op tweeëntwintig juli negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op dertig juli daarna, boek 7784 nummer 10.

Mevrouw Rasschaert voornoemd is overleden op vierentwintig september negentienhonderd negenentachtig, waardoor er een einde kwam aan het vruchtgebruik, zodat mevrouw Goedhuys volledig eigenares werd van voorschreven goed.

- de kadastrale percelen 377/Z/3 en 377/H/7 van de naamloze vennootschap "Garage Scaldis" te Lochristi en het kadastraal perceel 377/Y/9 van de naamloze vennootschap "Biscuiterie Pol Remael" te Lochristi, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Benoît De Cleene te Antwerpen op zestien december tweeduizend en vijf, overge-

schreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op negentwintig december daarna onder nummer 59-T-29/12/2005-23435.

De vennootschappen "Garage Scaldis" en "Biscuiterie Pol Remael" voornoemd waren er eigenaars van sedert meer dan dertig jaar voor heden als volgt:

- de vennootschap "Garage Scaldis" om het te hebben verkregen, deels van de heer Withaegens Georges Jules en zijn echtgenote mevrouw De Moor Elvira Ludovica te Borgerhout, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Emile Gevers te Borgerhout op elf september negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het destijds enige hypotheekkantoor te Antwerpen, deels van de naamloze vennootschap "Entreprises et Placements Immobiliers" te Antwerpen en de naamloze vennootschap "Société financière et commerciale de Transports, d'Electricité et d'Industries Electrafina" te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Cols te Antwerpen op tweeëntwintig september negentienhonderd drieënvijftig, overgeschreven op het destijds enige hypotheekkantoor te Antwerpen en deels van de heer Remael Leopoldus Carolus en zijn echtgenote mevrouw Claes Octavia Francisca Alice te Wilrijk, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Albert Van Winckel te Antwerpen op drie augustus negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven op het destijds enige hypotheekkantoor te Antwerpen.
- de voornoemde vennootschap "Biscuiterie Pol Remael" om te zijn ingebracht bij haar oprichting ingevolge akte verleden voor notaris Emile Gevers te Antwerpen op negentien maart negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven op het destijds enige hypotheekkantoor te Antwerpen.

- de kadastrale percelen 377/D/10 en 377/E/10 van de heer Van Puyvelde Marcel Prosper Marie en zijn echtgenote mevrouw Janssens Lutgardis Maria Joanna te Schoten, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Leopold Tobback te Antwerpen (Borgerhout) op twee oktober tweeduizend en drie, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op twintig oktober daarna onder nummer 59-T-20/10/2003-15128.

De heer en mevrouw Van Puyvelde-Janssens waren er eigenaar van om het aangekocht te hebben van de heer Lucien Roger Omer De Wit en zijn echtgenote mevrouw Evelina Amanda Reynders, beiden te Antwerpen (Wilrijk), ingevolge een akte van aankoop verleden voor notaris Luc Mortemans te Antwerpen (Deurne) op éénendertig augustus negentienhonderd negentachtig, overgeschreven op voormeld kantoor op vijfentwintig september daarna, boek 9833 nummer 4.

De echtgenoten De Wit-Reynders waren er eigenaar van om het aangekocht te hebben van de heer Leopoldus Carolus Remael en zijn echtgenote mevrouw Octavia Francisca Alice Claes, beiden te Kontich, ingevolge een akte van aankoop verleden voor notaris Jan Van Bael te Antwerpen op drieëntwintig november negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven op voormeld kantoor op drieëntwintig november daarna, boek 7850 nummer 4.

De echtgenoten Remael-Claes voornoemd waren er eigenaars van, de gebouwen om deze zelf te hebben doen oprichten op een perceel grond dat zij sedert meer dan dertig jaar voor heden hadden verkregen, deels van 1) de heer Papen Felix Maria Cornelius en zijn echtgenote mevrouw Milaerts Joanna te Antwerpen, 2) de heer Papen Victor Eduarda Cornelius te Berchem en 3) de heer Papen Edmond Alfred Cornelius en zijn echtgenote mevrouw Verhaegen Maria Elisabeth Joanna te Wilrijk, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Jan Adams te Antwerpen op zes juni negentienhonderd zevenenvijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op veertien juni daarna, deels van de naamloze vennootschap "Garden City du Nouveau Parc d'Anvers" te Antwerpen, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Jan Adams te Antwerpen op achttien december negentienhonderd zesendertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijf januari daarna, en deels

Tweede blad

P206457



ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris Jan Adams te Antwerpen op drie april negentienhonderd zesendertig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op achtentwintig april daarna.

De bouwheer is van plan op voorschreven grond een appartementengebouw op te richten, waarvan de privatieve kavels zullen worden verkocht, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden. Dit appartementengebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

DE STATUTEN.

Comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld.

VERZAKING RECHT VAN NATREKKING - BOUWTOELATING.

De grondeigenaar verleent de bouwheer toelating om op voorschreven grond een gebouw op te richten dat, hem in volle eigendom zal toebehoren en dat zal onderworpen zijn aan het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Daartoe verzaakt de grondeigenaar aan het recht van natrekking voorzien in artikel 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De oprichting en afwerking van het gebouw zal dus volledig uitgevoerd worden door de bouwheer voor eigen rekening onder zijn eigen verantwoordelijkheid ter volledige ontlasting en vrijwaring van de grondeigenaar; de bouwheer wenst echter geen eigenaar te worden van de grondaandelen verbonden aan de op te richten constructies.

Aldus zal bij elke verkoop aan derden de grondeigenaar optreden als verkoper-eigenaar van de grondaandelen en de bouwheer als verkoper-eigenaar van de constructies.

De grondeigenaar verbindt zich bijgevolg deze grondaandelen slechts te verkopen samen met de privatieve kavels waaraan zij verbonden zijn en de bouwheer verbindt zich van zijn kant deze constructies slechts te verkopen samen met de grondaandelen die eraan verbonden zijn.

De toelating tot bouwen verleend door de grondeigenaar kan in geen enkel geval zijn verantwoordelijkheid als eigenaar van de grond in het gedrang brengen wat de geplande bouwwerken betreft, vermits deze worden uitgevoerd door de bouwheer.

De verzaking aan het recht van natrekking zal een einde nemen bij elke vervreemding door de respectievelijke eigenaars samen voor wat de vervreemde delen betreft.

De grondeigenaar verleent zijn toestemming om bij het aangaan door de opstalhouder van een krediet met hypotheekvestiging of hypothecaire volmacht, ter financiering van de constructies aan de kredietverstrekker een hypotheekvestiging of hypothecaire volmacht op de grond toe te staan, dit in zoverre door de kredietverstrekker aan de grondeigenaar uitdrukkelijk wordt bevestigd dat bij elke verkoop van een kavel, de waarde van de grondaandelen vooraf mag genomen worden op de verkoopprijs en dus bij voorrang zal toekomen aan de grondeigenaar.

De grondeigenaar maakt zich sterk dat indien hij als waarborg ten opzichte van derde een hypotheekvestiging of hypothecaire volmacht toestaat op de grond, deze derde(n) zich er toe zullen verbinden om:

- bij verkoop van een kavel nooit enige aanspraak te maken op de waarde van de constructies;

- in zoverre de grondprijs ontvangen werd, af te zien van alle rechten die voortspruiten uit de hypotheekvestiging of hypothecaire volmacht.

De grondeigenaar verleent zijn toestemming om bij het aangaan door de opstalhouder van een krediet met hypotheekvestiging of hypothecaire volmacht, ter financiering van de constructies aan de kredietverstrekker een hypotheekvestiging of hypothecaire volmacht op de grond toe te staan, dit in zoverre door de kredietverstrekker aan de grondeigenaar uitdrukkelijk wordt bevestigd dat bij elke verkoop van een kavel, de waarde van de gron-

daandelen vooraf mag genomen worden op de verkoopprijs en dus bij voorrang zal toekomen aan de grondeigenaar.

De grondeigenaar maakt zich sterk dat indien hij als waarborg ten opzichte van derde een hypotheekvestiging of hypothecaire volmacht toestaat op de grond, deze derde(n) zich er toe zullen verbinden om:

- bij verkoop van een kavel nooit enige aanspraak te maken op de waarde van de constructies;
- in zoverre de grondprijs ontvangen werd, af te zien van alle rechten die voortspruiten uit de hypotheekvestiging of hypothecaire volmacht.

BODEMSANERINGSDECREET.

De grondeigenaar verklaart:

1. dat bij zijn weten op voorschreven goed een inrichting gevestigd is of was of op voorschreven goed een 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.
2. dat hij de bouwheer voor het verlijden van deze akte op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van het bodemattesten afgeleverd door OVAM overeenkomstig artikel 36 § 1 van genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen:

Kadasternummer 377/H/7 de dato elf augustus tweeduizend en zes:

Voor dit perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden.

3.1 Extra informatie betreffende het perceel

In het oriënterend bodemonderzoek dd. 12.09.2001 waarin dit kadastraal perceel is opgenomen werden verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarden vastgesteld zonder dat hierbij een niveau wordt overschreden waarbij er ernstige nadelige effecten kunnen optreden voor de mens of het milieu.

conform het bodemsaneringsdecreet moet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

3.2 Documenten in verband met de extra informatie betreffende het perceel

Datum: 01.04.1997

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Oriënterend bodemonderzoek Garage De Schutter te Wilrijk

Auteur: Soresman v.

Datum: 12.09.2001

Type: Oriënterend bodemonderzoek;

Titel: Oriënterend bodemonderzoek Garage De Schutter te Wilrijk (104257008/kcl)

Auteur: Soresma n. v.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Kadasternummer 377/Z/3 de dato elf augustus tweeduizend en zes:

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

3.1 Uitspraak historische bodemverontreiniging.

In het beschrijvend bodemonderzoek dd. 21.12.2004 waarin dit kadastraal perceel is opgenomen worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in de vermelde rapporten, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van een historisch bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt.

Conform het bodemsaneringsdecreet moeten geen verdere maatregelen worden genomen.

3.2 Documenten betreffende historische bodemverontreiniging

Datum: 01.04.1997

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Oriënterend bodemonderzoek Garage De Schutter te Wilrijk

Derde blad

P206456



Auteur: Soresman v

Datum 21.12.2004

Type: beschrijvend bodemonderzoek

Titel: Beschrijvend bodemonderzoek Floraliënlaan 483 2610 Wilrijk (122838012/vfi)

Auteur: Soresma nv

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

De grondeigenaar verklaart hierbij dat op voorschreven perceel nooit een Vlarebo-activiteit heeft plaats gehad.

Kadasternummer 377/Y/9 de dato elf augustus tweeduizend en zes.

Voor dit perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden.

3.1 Extra informatie betreffende het perceel.

In het oriënterend bodemonderzoek dd. 07.11.2003 waarin dit kadastraal perceel werd opgenomen, werden verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarden vastgesteld zonder dat hierbij een niveau wordt overschreden waarbij er ernstige nadelige effecten kunnen optreden voor de mens of het milieu.

Conform het bodemsaneringsdecreet moet niet tot bodemsanering worden overgegaan

3.2 Documenten in verband met de extra informatie betreffende het perceel.

Datum: 01.04.1997

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Oriënterend bodemonderzoek Garage De Schutter te Wilrijk.

Auteur: Soresma n. v.

Datum: 12.09.2001

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Oriënterend bodemonderzoek Garage De Schutter te Wilrijk (104257008/kcl).

Auteur: Soresma n. v.

Datum: 07.11.2003

Type: Oriënterend bodemonderzoek

Titel: Oriënterend bodemonderzoek Floraliënlaan 481 te 2610 Wilrijk (121802010/mdb).

Auteur: Soresma n. v.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Het kadasternummer 377/D/10 de dato twee juni tweeduizend en zes :

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.

Het kadasternummer 377/E/10 de dato twee juni tweeduizend en zes:

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.

Het kadasternummer 377/L/9 de dato één maart tweeduizend en zes.

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden

3.1 Uitspraak historische bodemverontreiniging.

In het oriënterend bodemonderzoek dd. 14.04.2005, worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van ernstige aanwijzingen dat de historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt. Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

3.2 Documenten betreffende historische bodemverontreiniging

Datum: 14.04.2005

Type: Oriënterend bodemonderzoek
Titel: Oriënterend bodemonderzoek Floraliënlaan 477 2610 Antwerpen-Wilrijk
(123655013/mdb)

...
Dit attest vervangt alle vorige attesten.

De houwheer verzaakt aan het recht van nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 36 § 4 van het genoemde Decreet.

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat de bepalingen van artikel 39 zijn toegepast.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING.

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars residentie Ruytenborgh te Antwerpen-Wilrijk Floraliënlaan 477-483 blok B". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel (voor zover zijn eis niet wordt afgewezen) bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

BIJZONDERE BEPALINGEN.

Scheidingsmuur

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de vergoedingen te ontvangen die de eigenaar van de aanliggende erven later verschuldigd mocht zijn om de op de scheiding opgerichte muren en afsluitingen geheel of gedeeltelijk gemeen te maken. Dit voorbehoud dient om hem in de mogelijkheid te stellen uitsluitend in zijn voordeel en alleen onder zijn handtekening de vergoeding te ontvangen. De rechten die hij hierbij voorbehoudt brengen, behoudens indien hij nog eigenaar zou zijn van privative bestanddelen van het gebouw, niet mede dat hij de hierboven vermelde muren en afsluitingen moet onderhouden, beveiligen, herstellen of wederopbouwen, of moet bijdragen in de kosten die uit deze verplichtingen voortvloeien.

Die verplichtingen blijven geheel voor rekening en risico's van de mede-eigenaars waarbij het hierboven gevestigde voorbehoud voor hen generlei aansprakelijkheid jegens wie ook kan doen ontstaan.

Erfdienstbaarheden

De grondeigenaar verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden op voorschreven goed heeft gevestigd en dat er bij zijn weten ook geen bestaan in vroegere eigendomstitels, Hierbij worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd.

De grondeigenaar vestigt hierbij in voordeel van de appartementen genummerd A.0.03, A.0.04 en A.0.05 een eeuwigdurend recht van gebruik van een perceeltje grond aangeduid respectievelijk in het purper, groen en geel op het metingsplan van de heer Lodewyckx en gehecht aan de statuten van het gebouw van blok A.

Deze perceeltjes grond kunnen enkel dienen als tuin en moeten dus onderhouden worden op kosten van de eigenaars van de verschillende appartementen als een goed huisvader. Vaste constructies zoals tuinhuisjes zijn niet toegelaten. Deze tuinen mogen

Vierde blad

P206455



wel afgesloten worden op kosten van de respectievelijke eigenaars van die appartementen met een maximum hoogte van twee meter.

Deze erfdienstbaarheid van gebruik houdt ook in dat eigenaars van de appartementen A.0.03, A.0.04 en A.0.05 over een deel van het hierboven beschreven goed mogen gaan om hun tuin te bereiken.

De toekomstige eigenaars worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van voormelde erfdienstbaarheden voor zover ze nog van toepassing zijn.

– Bijzondere gebruiks- en genotsbeperkingen.

1. Met betrekking tot de woonkavel gelegen in blok B meer bepaald het duplexappartement genummerd B.0.0.9 wordt bepaald dat:
 - het terras aan de west- en de voorgevel op de eerste verdieping een maximale *breedte* diepte van één meter heeft en dit over haar volledige lengte, dit terras mag nooit een andere vorm aannemen.
 - de woonkavel op de tweede verdieping louter en alleen bestaat uit een dakconstructie zonder lichten en zichten., alsook eventueel drie slaapkamers en badkamer.
 - de naastliggende woonkavel (dakappartement) op de tweede verdieping eveneens aan de westgevel geen zichten zal en mag hebben.een wijziging in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning dient hiervoor door Impact Vastgoed bekomen te worden op zijn kosten.
2. Een groenscherm bestaande uit een bladhoudende beplanting dient te worden opgetrokken tegen de perceelsgrenzen van de eigendommen Wolfsbeemdstraat 10 en 12 welke een minimale hoogte moet hebben van vier meter met een maximum van vijf meter. De kosten hiervoor zullen gedragen worden door Impact Vastgoed tot aan de verkoop van voormeld appartement genummerd B.0.0.9; na deze verkoping zullen alle kosten zoals snoeiwerk, onderhoud en heraanplanting ingeval van afsterven van gemeld groenscherm dienen gedragen te worden door de eigenaar van deze kavel. Elke afgestorven beplanting dient vervangen te worden binnen een termijn van maximaal zes maanden.
3. De afscheidingsmuur met het perceel Keizershoevestraat 44 dient op kosten van Impact Vastgoed ingekort te worden tot vier meter vijftig centimeter. De afscheidingsmuren met de eigendommen gelegen aan de Wolfsbeemdstraat 10 en 12 en de Keizershoevestraat 34 dienen op kosten van Impact Vastgoed gebracht te worden op twee meter drieënnegentig centimeter en dienen op deze hoogte te blijven. Deze muren dienen gemeen te blijven.

Voormelde gebruiks- en genotsbeperkingen vervallen indien de overeenkomst van dading tussen N.V. Impact en de hierna vermelde aanpalende eigenaars niet ondertekend wordt voor dertig november tweeduizend en zes. In dit laatste geval is de N.V. Impact tot geen enkele van de voormelde verplichtingen meer gehouden. De betrokken aanpalende eigenaars zijn:

de heer en mevrouw De Ruyter-Alexander, de heer en mevrouw Verdonck-Buven, de heer en mevrouw Piron-Meert en mevrouw Tailas en de heren Eric en Arno Van Mieghem.

– Volmacht

De kopers van een kavel zullen in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, zowel in hun hoedanigheid van eigenaar van de gekochte private kavels, als in hun hoedanigheid van lid van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de voorschreven goederen deel uitmaken, een onherroepelijke volmacht verlenen aan de verkoper, met macht van indeplaatsstelling, om:

- tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen en de niet verkochte private delen te wijzigen, zelfs indien het aantal kavels hierdoor een wijziging zou ondergaan. De bouwheer mag derhalve om technische of praktische redenen de plannen

wijzigen door onder andere, de niet verkochte privatieve lokalen te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen en het aantal aandelen in de gemene delen eraan verbonden te wijzigen, doch niet te vermeerderen en verder alle wijzigingen aanbrengen aan de statuten van het gebouw en alle wijzigende of verbeterende akten daartoe te ondertekenen, voor zover deze aanpassingen geen betrekking hebben op het verkochte goed;

- daartoe deel te nemen aan de vergadering van mede-eigenaars, te beraadslagen en te stemmen over deze agendapunten.

- Volmacht tot verkoping.

De comparant sub 1 verklaart hierbij aan te stellen als zijn volmachtdragers:

- de heer Verbist Christian, jurist, wonende te Geel, Antwerpseweg 116/A.
- mevrouw Van Tigchelt Karin, bediende, wonende te Antwerpen, Scheldestraat 22.
- De heer Desmet Jacques Edmond Christiane, zelfstandige, wonende te Antwerpen-Berchem Generaal Capiaumontstraat 22;
- De heer Croymans Henricus wonende te 2322 Hoogstraten-Minderhout, Schoolstraat 32.

De comparant sub 2 verklaart hierbij aan te stellen als zijn volmachtdragers

- de heer Verbist Christian, jurist, wonende te Geel, Antwerpseweg 116/A.
 - mevrouw Van Tigchelt Karin, bediende, wonende te Antwerpen, Scheldestraat 22.
- Hiernagenoemd de "lasthebbers", ieder de bevoegdheid hebbende om afzonderlijk te handelen, met macht van indeplaatsstelling.

Die zij gelast om voor haar en in haar naam te verkopen:

het geheel of een deel van voorschreven goederen hun toebehorende.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden;

Alle lastenkohieren te doen opstellen; alle statuten van het gebouw op te stellen, alle wijzigingen aan de statuten te brengen en daartoe deel te nemen aan de algemene vergadering, alle loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen; de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen; alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven; de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling; Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen, alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen; alle, zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend

Vijfde blad

P206454



beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling, enzovoort; steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan;
Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;
Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen:

- **DOCUMENT I:** Plannen van het gebouw.
De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.
De plannen van de verschillende niveaus werden getekend door Daarenboven wordt het uitvoeringsplan van de plattegronden, opgemaakt door de architecten D'hondt-Heyninck-Parein te Berchem op zeventien augustus tweeduizend en zes, volgens de welke de beschrijving van de privatieve kavels zal geschieden, hier aangehecht..
- **DOCUMENT II:** Stedenbouwkundige vergunning.
De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen op twee december tweeduizend en vijf onder nummer 2005818 en is gehecht aan de statuten van het gebouw van blok A verleden voor ondergetekende notaris op heden.
De volgende goedgekeurde plannen opgemaakt door architectenbureau M. & J-M. Jaspers – J. Eyers & Partners te Brussel Hoogstraat 139 worden aan deze akte gehecht:
 - verdieping-1 (A1-B-RU-091)
 - gelijkvloers-verdieping+1 (A1-B-RU-101);
 - verdieping+2-dakenplan (A1-B-RU-103);
 - langsdoorsnede CC(A1-B-RU-320);
 - snede inrit parking (A1-MA-003);
 - oostgevel-westgevel (A1-B-RU-230);
 - Sneden AA-BB (A1-B-RU-310);
 - noordgevel-zuidgevelgevel (A1-B-RU-220);

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouwencomplex.

Artikel 1 - Beschrijving.

Het gebouw wordt opgericht op een perceel grond met af te breken gebouwen gelegen te Antwerpen-Wilrijk aan de Floraliënlaan 477-483(binnengebied) gekadastraerd volgens huidige kadastrale legger sectie deel van nummers 377/L/9, 377/E/10, 377/D/10, 377/Y/9, 377/Z/3 en 377/H/7 met een oppervlakte van tweeduizend zeshonderd zesenzestig vierkante meters.

Afdeling 2.- Beschrijving van de privatieve kavels.

Artikel 2 - Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Artikel 3 - Opsomming privatieve kavels.

Het gebouw wordt gesplitst in negen duplexappartementen op het gelijkvloers en de eerste verdieping, vier appartementen op de tweede verdieping en een ondergronds garagecomplex.

Deze kavels begrijpen:

1. Ondergronds garagecomplex

In het ondergronds garagecomplex bevinden zich negenentwintig autostaanplaatsen acht garageboxen waarvan er drie ten privatieve titel gekoppeld worden aan kavels op

het gelijkvloers, dertien onafhankelijke kelders en negen kelders die ten private titel verbonden worden aan kavels op het gelijkvloers.

De autostaanplaatsen zijn genummerd A.S.01 tot en met A.S.14 en A.S.16 tot en met A.S.30 en begrijpen ieder;

in private en uitsluitende eigendom: de staanplaatsruimte voor één wagen;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zes/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

De garageboxen zijn genummerd A.Box.01 tot en met A.Box. 04 en A.Box 06 en begrijpen ieder:

in private en uitsluitende eigendom de staanplaatsruimte voor één wagen met toegangsdeur;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

de garageboxen A Box 01 en A Box 02: tien/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

de garageboxen A Box 03, A Box 04 en A Box 6: negen/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Aan de garageboxen A.Box.05, A.Box.07 en A.Box.15 zijn geen afzonderlijke duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond verbonden.

Zij worden ten private titel gekoppeld aan volgende kavels:

-garagebox A.Box.O5 aan het duplexappartement B.O.O4;

-garagebox A.Box.O7 aan het duplexappartement B.O.O5;

-garagebox A.Box.15 aan het duplexappartement B.O.O8.

De onafhankelijke kelders zijn genummerd A.B.01 tot en met A.B.13 en begrijpen ieder:

in private en uitsluitende eigendom: de kelderruimte met toegangsdeur;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: de volgende duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond:

- de kelders A.B.01, A.B.03, A.B.11, A.B.12 en A.B.13 ieder drie duizendsten;

- de kelders A.B.02 en A.B.04 tot en met A.B.10 ieder twee duizendsten;

2. Gelijkvloers-eerste verdieping.

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping bevinden zich negen duplexappartementen genummerd B.O.O1 tot en met B.O.O9 ieder begrijpende:

Het duplexappartement nummer B.O.O1:

In private en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O1 met trap naar het gelijkvloers;

op het gelijkvloers: inkomhal met w.c., living met open keuken en terras achteraan, traphal met trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, douchekamer, wc. en een berging;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenzestig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplexappartement nummer B.O.O2:

In private en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O2 met trap naar het gelijkvloers;

op het gelijkvloers: inkomhal, hal met w.c., bureau, living met open keuken en terras achteraan, berging en een traphal met trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, douchekamer en wc.;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenvijftig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplexappartement nummer B.O.O3:

In private en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O3 met trap naar het gelijkvloers;

Zesde blad

P206453



op het gelijkvloers: inkomhal, hal met w.c., bureau, living met open keuken en terras achteraan, berging en een traphal met trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, douchekamer en wc.;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenvijftig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplexappartement nummer B.O.04:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O4 met trap naar het gelijkvloers;

op het gelijkvloers: inkomhal, hal met w.c., bureau, living met open keuken en terras achteraan, berging en een traphal met trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, berging, douchekamer en wc.;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplexappartement nummer B.O.05:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O5 met trap naar het gelijkvloers;

op het gelijkvloers: inkomhal, hal met w.c., bureau, living met open keuken en terras achteraan, berging en een traphal met trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, berging, douchekamer en wc.;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplexappartement nummer B.O.06:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O6 met trap naar het gelijkvloers;

op het gelijkvloers: inkomhal, hal met w.c., bureau, living met open keuken en terras achteraan, berging en een traphal met trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, douchekamer en wc.;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenvijftig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplexappartement nummer B.O.07:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O7 met trap naar het gelijkvloers;

op het gelijkvloers: inkomhal, hal met w.c., bureau, living met open keuken en terras achteraan, berging en een traphal met trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, douchekamer en wc.;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenvijftig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplexappartement nummer B.O.08:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O8 met trap naar het gelijkvloers;

op het gelijkvloers: inkomhal, hal met w.c., bureau, living met open keuken en terras achteraan, berging en een traphal met trap naar de eerste verdieping;

op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, berging, douchekamer en wc.;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzestig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het duplexappartement nummer B.O.09:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

in de kelderverdieping de kelder genummerd A.K.O9 met trap naar het gelijkvloers;
op het gelijkvloers: inkomhal met w.c., bureau, living met open keuken en terras achteraan en aan de zijkant, en een traphal met trap naar de eerste verdieping;
op de eerste verdieping: traphal met trap, nachthal, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, berging, douchekamer en wc.;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: ééenzeventig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

vier open lucht autostaanplaatsen op het gelijkvloers genummerd 1 tot en met 4, ieder begrijpende:

in privatieve en uitsluitende eigendom: de staanplaatsruimte voor één wagen binnen de lijnen;

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3. De tweede verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich vier appartementen genummerd B.2.O1, B.2.O2, B.2.O3 en B.2.O4 ieder begrijpende:

Het appartement nummer B.2.O1:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping: trap met traphal;

Op de tweede verdieping: inkomhal met w.c., living met open keuken en terras achteraan, berging, nachthal, badkamer, een douchekamer en twee slaapkamers waarvan één met terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenveertig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement nummer B.2.O2:

In privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met w.c., living met open keuken en terras achteraan, berging, een slaapkamer met badkamer met ligbad, een slaapkamer met terras, een douchekamer en een berging;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenvieftig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Het appartement nummer B.2.O3:

In privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal met w.c., living met open keuken en terras achteraan, berging, een slaapkamer met badkamer met ligbad, een slaapkamer met terras, een douchekamer en een berging;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenvieftig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond

Het appartement nummer B.2.O4:

In privatieve en uitsluitende eigendom:

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping: trap met traphal;

Op de tweede verdieping: inkomhal met w.c., living met open keuken en terras achteraan, berging, nachthal, badkamer, een douchekamer en twee slaapkamers waarvan één met terras;

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: éénenveertig/duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Artikel 4 - Onderdelen van privatieve kavels.

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

Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;

Zevende blad



P206452



- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren,
- de bevloering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de installatie voor centrale verwarming;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel :

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen;

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

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5 - Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt duizend (1.000).

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 6 – Opsomming van de gemeenschappelijke delen.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de grond;
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven;
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliwerk;
- het dak met zijn bedekking;
- de schouwen, verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden;
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden;
- de fietsenberging in de kelderverdieping;
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Artikel 7 - Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken.

De verdeelsleutels hiervoor zijn vermeld onder artikel 25 hierna.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 1 (zeshonderd zesenvestig/zeshonderd zesenvestigsten).

De inkomhal op het gelijkvloers en de liftinstallatie en lift tussen de kavels B.O.O2 en B.O.O3 dienen tot het uitsluitend genot van de eigenaars van een privaatieve kavel in de ondergrondse verdieping en van de eigenaars van de appartementen B.O.01, B.O.02, B.O.03, B.O.04, B.O.05, B.2.01 en B.2.02 .

Bijzonder gebruiksrecht nummer 2 (driehonderd achtendertig/driehonderd achtendertigsten).

De inkomhal op het gelijkvloers en de liftinstallatie en lift tussen de kavels B.O.O6 en B.O.O7 dienen tot het uitsluitend genot van de eigenaars van de appartementen B.O.06, B.O.07, B.O.08, B.O.09, B.2.03, B.2.04.

Bijzonder gebruiksrecht nummer 3.

De eigenaars van de appartementen op het gelijkvloers hebben het exclusief genot van de tuin gelegen achteraan hun appartement zoals aangeduid op het metingsplan van de heer Lodewyckx en gehecht aan de statuten van het gebouw van blok A.

Zij moeten deze tuin op hun kosten onderhouden als een goed huisvader en hij mag enkel gebruikt worden als siertuin (en bijvoorbeeld niet als moestuin).

Het plaatsen van een tuinhuisje is niet toegelaten.

Dit gebruiksrecht mag slechts gewijzigd worden mits akkoord van al de titularissen van dit recht.

Artikel 7bis Uitsluitend genotsrecht van verloren hoeken

De bouwheer behoudt zich het recht voor, om ten titel van zakelijk en overdraagbaar recht, het uitsluitende genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten, bergingen of plaatsen in het complex, hoewel niet uitdrukkelijk als privaatief omschreven in deze basisakte.

TABEL VAN DE DUIZENDSTEN

Hierna volgt het schematisch overzicht van de duizendsten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond , verbonden aan de respectievelijke privaatieve kavels:

de autostaanplaats A.S.01	6/1000
de autostaanplaats A.S.02	6/1000
de autostaanplaats A.S.03	6/1000
de autostaanplaats A.S.04	6/1000
de autostaanplaats A.S.05	6/1000
de autostaanplaats A.S.06	6/1000
de autostaanplaats A.S.07	6/1000
de autostaanplaats A.S.08	6/1000
de autostaanplaats A.S.09	6/1000
de autostaanplaats A.S.10	6/1000
de autostaanplaats A.S.11	6/1000
de autostaanplaats A.S.12	6/1000
de autostaanplaats A.S.13	6/1000
de autostaanplaats A.S.14	6/1000
de autostaanplaats A.S.16	6/1000
de autostaanplaats A.S.17	6/1000
de autostaanplaats A.S.18	6/1000
de autostaanplaats A.S.19	6/1000
de autostaanplaats A.S.20	6/1000
de autostaanplaats A.S.21	6/1000
de autostaanplaats A.S.22	6/1000
de autostaanplaats A.S.23	6/1000

Achtste blad

P206451



de autostaanplaats A.S.24	6/1000
de autostaanplaats A.S.25	6/1000
de autostaanplaats A.S.26	6/1000
de autostaanplaats A.S.27	6/1000
de autostaanplaats A.S.28	6/1000
de autostaanplaats A.S.29	6/1000
de autostaanplaats A.S.30	6/1000
de garagebox A.Box.01	10/1000
de garagebox A.Box.02	10/1000
de garagebox A.Box.03	9/1000
de garagebox A.Box.04	9/1000
de garagebox A.Box.06	9/1000
de kelder A.B.01	3/1000
de kelder A.B.02	2/1000
de kelder A.B.03	3/1000
de kelder A.B.04	2/1000
de kelder A.B.05	2/1000
de kelder A.B.06	2/1000
de kelder A.B.07	2/1000
de kelder A.B.08	2/1000
de kelder A.B.09	2/1000
de kelder A.B.10	2/1000
de kelder A.B.11	3/1000
de kelder A.B.12	3/1000
de kelder A.B.13	3/1000
de staanplaats gelijkvloers 1	4/1000
de staanplaats gelijkvloers 2	4/1000
de staanplaats gelijkvloers 3	4/1000
de staanplaats gelijkvloers 4	4/1000
het appartement B.0.01	61/1000
het appartement B.0.02	57/1000
het appartement B.0.03	57/1000
het appartement B.0.04	66/1000
het appartement B.0.05	66/1000
het appartement B.0.06	57/1000
het appartement B.0.07	57/1000
het appartement B.0.08	66/1000
het appartement B.0.09	71/1000
het appartement B.2.01	41/1000
het appartement B.2.02	46/1000
het appartement B.2.03	46/1000
het appartement B.2.04	41/1000
Totaal:	1000/1000

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 8 - Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 9 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

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

Privatieve autostaanplaatsen, garageboxen of kelders mogen verkocht worden aan een niet mede-eigenaar van een appartement.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging werken noodzakelijk maakt in de gemeenschappelijke delen, dan moet de eigenaar, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 11 hierna in acht nemen.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, behalve wanneer de bouwheer tot splitsing overgaat, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Deze samenvoegingen of splitsingen kunnen enkel gebeuren mits het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunning.

Het is de eigenaars van een autostaanplaats toegestaan om deze om te vormen tot een garagebox indien dit bouwtechnisch mogelijk is en mits akkoord van de eigenaars van de aanpalende autostaanplaatsen. Uiteraard dient men binnen de grenzen van de privatieve kavel te blijven.

Artikel 10 - Uitzicht van privatieve kavels.

1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.
2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.
3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.
4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.
5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.
Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.
Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen en eventuele rolluiken.

Artikel 11 - Werken aan privatieve kavels.

1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

Negende blad



P206450



De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

2. Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 12 - Voorschriften over het gebruik.

1. De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.
2. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.
3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteit- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

4. In de autostaanplaatsen worden geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten gestapeld.

Artikel 13 - Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een privaatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 14 - Verhuring.

1. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

2. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.
3. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.
4. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
5. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
6. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

Tiende blad

Artikel 15 - Toezicht.

1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.
2. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.
De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.
3. Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 16 - Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 17 - Toepassing van deze regel.

1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen: de eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.
Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikwijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.
2. Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 18 - Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Centrale verwarming:

De centrale verwarming is individueel.

Om het de bouwheer toe te laten in de winterperiode het gebouw tijdig af te werken zal er mogelijk dienen verwarmd te worden. Het verbruik van verwarming en van droogstoken valt ten laste van de eigenaars-kopers.

Televisie en radiodistributie-telecommunicatie:

Indien kabeldistributie aanwezig is zal de vooraanleg van de kabeldistributie en telecommunicatie door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar die wenst aan te sluiten op één van deze netten zal de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, uitbreidingen aan het net, enz.

Gas en elektriciteit:

De vooraanleg voor elektriciteits- en eventueel ook gasvoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op deze netten de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen.

Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor de tellerkast, de indienststelling, het openen van de lijn, abonnementskosten, enz.

De verbruikskosten van elektriciteit en eventueel gas, evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privaatieve kavel gedragen worden.

Water - riolering:

1. De vooraanleg voor watervoorziening zal door de bouwheer worden uitgevoerd. Iedere mede-eigenaar zal voor het aansluiten op het net de aansluitingskosten en de betreffende huurgelden betalen. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor een tussenteller, de indienststelling, het openen van de leiding, abonnementskosten, enz.

De verbruikskosten op de watervoorziening evenals de betreffende huurgelden zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privaatieve kavel gedragen worden.

De kosten van aansluiting van de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn ten laste van de initiële kopers van een kavel in voormeld gebouw.

2. In principe zal het waterverbruik verrekend worden op basis van het verbruik aangegeven door de algemene meter en de verdeelsleutel daartoe voorzien in het reglement van mede-eigendom.

3. In elk appartement kan een tussenteller voor het waterverbruik worden voorzien. Dit stelt dan de algemene vergadering van mede-eigenaars in de mogelijkheid, met de daartoe vereiste meerderheid, te beslissen om het waterverbruik te verdelen op basis van een andere door haar te bepalen verdeelsleutel, bijvoorbeeld op basis van het werkelijk verbruik.

4. De bouwheer kan ook beslissen om van bij de aanvang individuele meters te plaatsen.

Contracten:

De bouwheer behoudt zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars, contracten af te sluiten met het oog op de levering aan het gebouw van water, gas of elektriciteit, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie.

De mede-eigenaars geven door het feit van de ondertekening van hun akte van aankoop onherroepelijk volmacht aan de bouwheer teneinde:

- a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten.
- b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van opstal, erfpacht of huur met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht. De aangestelden van deze gemeente, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben het recht de gemeenschappelijke delen van het goed te betreden, teneinde de elektriciteitscabine te bereiken, alsook de tellers van elektriciteit, gas en water.

De vergoedingen en premies die de bouwheer door het afsluiten van deze contracten zou kunnen bekomen, komen uitsluitend haar ten goede.

Brandvoorzorgsmaatregelen:

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het aannemingscontract.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de verkrijgers vallen van de appartementen en andere privatieve elementen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Artikel 19 - Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 20 - Onderhouds- en herstellingswerken.

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.
2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 21 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

Artikel 22 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

Elfde blad



2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Afdeling 3.- Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Artikel 23 - Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
2. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
3. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
4. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
5. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
6. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
7. de kosten in verband met het bodemsaneringsdecreet betreffende de overdracht van een privatieve kavel, zoals bijvoorbeeld de actualisatie van het oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk voor de verkoop van een privatieve kavel, indien op het goed Vlarebo-activiteiten worden of werden uitgeoefend.

Artikel 24 - Bijdrage in deze lasten.

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels, zoals hierna nader bepaald.
2. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 25 - Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel.

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

2. Bijzondere verdeelsleutels.

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

Artikel 26 - Werk- en reservekapitaal.

1. Werkkapitaal.

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem

ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd, en wordt zonedig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

Voor niet verkochte appartementen worden de gemeenschappelijke kosten door de bouwheer te betalen tot de helft herleid; voor niet verkochte autostaanplaatsen en bergingen betaalt de bouwheer geen gemeenschappelijke kosten.

Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisie houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

2. Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 27 - Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 28 - Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

Twaalfde blad

De syndicus die niet tijdig antwoordt kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

2. Werkkapitaal.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel 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 die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

3. Reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 29 – Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

1. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1 %) per maand.
2. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.
3. De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.
4. Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle 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.
5. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 30 - Brandverzekering.

1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.
2. De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door

het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als meeverzekerde aanduidt.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 31 - Aansprakelijkheidsverzekering.

1. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.
2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.
3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer, tenzij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds heeft plaatsgehad. In dit geval worden de eerste polissen afgesloten door de syndicus namens de vereniging der mede-eigenaars.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 32 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

Dertiende blad

2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.
3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.
4. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeldheid van het herop te richten gebouw.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75 %) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privatieve kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 33 - Omschrijving.

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

Artikel 34 - Bevoegdheid.

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

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

1. 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 buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
4. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
5. 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 provisie's en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 35 - Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 36 – Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw zijn overgedragen.
2. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.
3. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Veertiende blad



Artikel 37 - Bijeenroeping algemene vergaderingen.

1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.
2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.
3. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden voortion dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd. De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.
4. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.
5. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 38 - Samenstelling algemene vergadering.

1. Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagen.
2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.
3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 39 - Quorum.

De algemene vergadering beraadslagt alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten. Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 40 - Bureau van de vergadering.

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.
2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 41 - Stemrecht op de algemene vergadering.

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.
2. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.
3. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging

en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

4. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 42 - Meerderheidsvereisten.

1. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.
2. Voor het berekenen van de stemmen wordt rekening gehouden met het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; de blanco-stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.
3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:
 - Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
 - Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
 - Over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:
 - Over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
 - Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
 - Over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
5. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:
 - Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
 - Over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Eenparigheid betekent dus éénparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 43 - Notulen van de algemene vergaderingen.

1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.
2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.
3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

4. 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.
5. Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.
De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.
De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekommen.
6. 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.

Artikel 44 – Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

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

Afdeling 5.- De syndicus.

Artikel 45 - Algemene opdracht.

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

Artikel 46 - Benoeming.

1. De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.
2. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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.
3. De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
4. **Bekendmaking:**
 - 4.1. De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.
 - 4.2. Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voor- en achternaam, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de naam, de rechtsvorm, de zetel en de woonplaats van de rechtspersoon.

Vijftiende blad



soon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het iedere belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 47 - Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht :

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- 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;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- 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, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- 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;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering voor de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen voor de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 48 - Bevoegdheid.

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

Artikel 49 - Aansprakelijkheid.

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

beperkte duur of voor bepaalde doeleinden. Hij is ertoe gehouden zijn aansprakelijkheid te verzekeren.

Artikel 50 - Vergoeding.

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

Artikel 51 - Raad van beheer.

1. De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.
2. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.
Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.

Artikel 52 - Vaststelling huishoudelijk reglement.

1. De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.
2. De bouwheer kan een dergelijk reglement opstellen.
De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
3. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 53 - Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk van de syndicus.

De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 7.-Algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 54 – Opsomming van de algemene verkoopsvoorwaarden.

1. Er bestaan ten overstaan van de verkoper geen actieve solidariteit tussen de verschillende kopers der kavels. Zij zullen in geen enkele omstandigheid tegen de verkoper een gemeenschappelijke actie kunnen voeren voor betwistingen in verband met de privatieve delen, door de verschillende kopers aangekocht.
2. De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. Evenals de verkoper mag hij, tijdens de opbouw, aan plannen en lastenboek wijzigingen brengen die noodzakelijk zijn of nuttig voor de uitvoering van het werk overeenkomstig de regels van de kunst, esthetiek van de eisen van de bevoegde overheden. Het is evenwel verstaan dat de waarde en de kwaliteit van de bouwwerken dienen te worden geëerbiedigd. Zo heeft de verkoper onder andere het recht om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de natuur van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

Zestiende blad



3. De maten op de plans aangeduid zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen het metselwerk, bepleistering niet inbegrepen. Een verschil van vijf procent tussen plans en de uitvoering is toegelaten zonder dat dit tot enige schadevergoeding aanleiding kan geven. Een groter verschil kan aanleiding geven tot een verzoek om prijsaanpassing evenredig met het verschil tussen de op de plans voorziene oppervlakten, verminderd met de vijf procent tolerantie, en de toestand door de uitvoering geschapen.
4. De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en verkoper mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer, enzovoort.
Indien de koper uitdrukkelijk aan de verkoper vraagt om de kavel droog te stoken, dan zullen deze kosten ten laste vallen van de koper, zelfs indien dit droogstoken gebeurt voor de voorlopige oplevering.
De aansluitingskosten van de privatieve nutsleidingen maken nooit deel uit van de verkoopprijs en zullen steeds afzonderlijk worden aangerekend aan de koper.
5. Indien door de koper, met instemming van de verkoper, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de verkoper aangestelde onderaannemers en leveranciers, dan moet met het hierna volgende rekeningen worden gehouden:
 - goederen, materialen en materieel die de door de koper aangeduide vreemde onderaannemer nodig zou hebben, moeten door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de verkoper noch verplichtingen om de ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.
 - voor al deze zaken staat de koper, als opdrachtgever van deze vreemde onderaannemer, hoofdelijk met de onderaannemer verantwoordelijk ten overstaan van de verkoper en/of de gemeenschap der eigenaars van het gebouw voor alle beschadigingen aan bestaande gebouwen en reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortspruiten. Dit houdt in dat de koper alle kosten zal moeten vergoeden die niet, of onvoldoende, zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide onderaannemer wegens insolventie, faling, onvoldoende verzekering enzovoort.
 - de verkoper draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.
 - aanvang van de door de vreemde onderaannemer uit te voeren werkzaamheden houdt goedkeuring in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. Eventuele opmerkingen van de vreemde onderaannemer moeten door tussenkomst van de koper voorafgaandelijk, schriftelijk aan de verkoper worden kenbaar gemaakt.
6. De koper moet de verkoper in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de verkoper tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekocht privatieve kavel.
7. De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stevigheid van de constructie niet wordt aangetast; Deze wijzigingen worden gratis uitgevoerd indien zij ook voor de verkoper geen bijkomende kosten meebrengen. In het tegenovergestelde geval

zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na de verzending ervan door de verkoper, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden. Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

8. Het is de koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijk toestemming van de verkoper en in diens aanwezigheid. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gebouw zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders.
De koper dient zich, in voorkomend geval, rechtstreeks naar de door hem aangekochte kavel te begeven. Rondlopen in andere eigendommen of kavels is ten strengste verboden.
9. De koper moet stipt de fracties van de prijs betalen op de tijdstippen en volgens de modaliteiten in de verkoopovereenkomst voorzien. De laatste schijf als ook de verrekening van de meer- en minwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, en alle eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen dienen in elk geval voldaan te zijn voor de inbezitneming.
10. De vragen om betaling mogen door de verkoper veertien dagen voor het tijdstip, voorzien voor de eisbaarheid, verzonden worden. Kleine werken in verband met een constructiestadium kunnen de eisbaarheid der overeenkomstige betalingsschijf niet in de weg staan. De betaling der facturen moet door de verkoper uitgevoerd worden uiterlijk binnen de vijftien dagen na factuurdatum in goede gangbare speciën in handen en tegen kwijting van de verkoper of door overschrijving ervan op zijn bankrekening.

Afdeling 8.- Diverse slotbepalingen.

Artikel 55 – Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (K.B. van 25 januari 2001).

Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen zal bij de voorlopige oplevering neergelegd worden bij de syndicus, die het ter beschikking zal houden van iedere gerechtigde.

Het postinterventiedossier betreffende een privatieve kavel zal bij de voorlopige oplevering van die kavel overhandigd worden aan de koper

Artikel 56 - Keuze van woonplaats.

1. Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.
2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 57 - Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privatieve kavels in dit gebouw.

Artikel 58 - Bevestiging identiteit.

Ondergetekende minuuthoudende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen die de notaris niet bekend zijn, hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.

Artikel 59 – Bekwaamheid.

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

Zeventiende en
laatste blad



Artikel 60 - Slotbepaling.

Nadat ondergetekende minuuthoudende notaris partijen gewezen heeft op het voorschrift van artikel 9 § 1, alinea's 2 en 3 van de wet op het notarisambt, inzake:

- tegenstrijdige belangen en duidelijke onevenwichtige bedingen;
- hun vrije keuze om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman;

verklaren zij uitdrukkelijk geen gebruik te willen maken van dat recht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Vosselaar op datum als gemeld.

Na integrale voorlezing en toelichting hebben de comparanten samen met ons, notaris ⁱⁿ getekend.

2006/135/6098/N
Geboekt *Seventien* bladz. *jeu* geen verzendingen
te Turnhout reg. l de **30 AUG. 2006**
boek *644* folio *35* vak *14*
ontvangen vijftwintig euro.

R : 25 Euro

De Ontvanger,

A. PEETERS