

N. 20307
Statuten
13 mei 2018

E-Reg. 1^{ste} kant. Antw II:
E-Hyp. Antw II:

Fed.Reg.R. akte: € 50,00
Fed.Reg. R. bijlage: € /
ROG: € 50,00

Ref.: ED/2190209

STATUTEN
2170 Antwerpen (Merksem)
Bredabaan 372 en Terlindenhofstraat 25

Heden, dertien mei tweeduizend achttien,
Voor mij, Tine LANDUYDT, notaris te Mortsel, die haar ambt uitoefent in de
BVBA "Geassocieerde notarissen François Leconte & Tine Landuydt", met
zetel te 2640 Mortsel, Edegemsestraat 14,
IS VERSCHENEN:

[REDACTED]

Hierna genoemd: "de partij", "de eigenaar" of "de comparant".

VOORLEZING EN TOELICHTING VAN DE AKTE

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

Comparante erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat. Ondergetekende notaris deelt comparante vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij dit op prijs stelt, alsook indien zij van oordeel is dat het ontwerp van deze akte haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart comparante dat zij van oordeel is dat zij het ontwerp tijdig voor het verlijden van de akte heeft ontvangen, dat zij hiervan kennis heeft genomen, en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stelt. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

De partij verklaart bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou roepen

zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

1. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1.1. BESCHRIJVING VAN HET GOED.

Partij is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD ANTWERPEN DISTRICT MERKSEM - VEERTIGSTE AFDELING

Een gebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Antwerpen (Merksem), Bredabaan 372 en Terlindenhofstraat 25, volgens titel en op heden in zijn geheel bij het kadaster bekend wijk C nummer 97/D/15/P0000, met een oppervlakte van zeshonderd tweeëntwintig vierkante meter (622 m²).

1.2. PLAN

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van de plannen opgemaakt door Kris Mertens, landmeter-expert te Merksem, op 21 april 2019.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentnummer 11422-10207 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Een identieke kopie van het in de databank opgenomen grondplan zal - na door partij en de notaris *ne varietur* te zijn getekend - als bijlage aan deze akte worden gehecht.

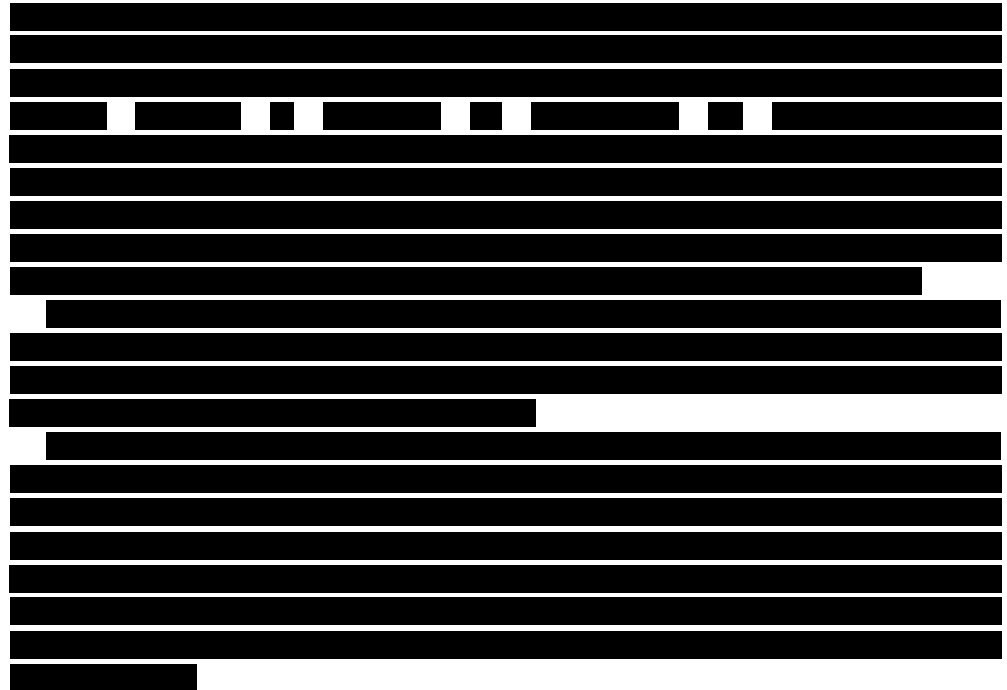
Gelet op de opname van het plan in voormelde databank, verzoekt partij bij toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. dit plan niet te registreren.

Partij verzoekt de overschrijving van dit plan, zonder de aanbidding ervan, bij toepassing van artikel 1, 4e lid van de hypotheekwet, zoals gewijzigd door de wet van 21 december 2013.

De partij verklaart dat deze plannen conform zijn met de nagemelde stedenbouwkundige vergunning(en) en de daaraan gehechte plannen.

1.3. EIGENDOMSOPSPRONG

[REDACTED]



De verkrijgers van kavels die hierna zullen beschreven worden, zullen zich moeten vergenoegen met voorgaand bewijs van eigendom en zullen geen andere titels mogen eisen dan een afschrift van onderhavige basisakte.

1.4. BODEMGESTELDHEID

a) Ondergetekende notaris heeft de stad Antwerpen een vragenlijst voorgelegd inzake de milieutoestand van voorschreven eigendom.

De gemeente heeft dit schrijven beantwoord bij brief van 8 april 2019. Uit deze brief blijkt dat voor voorschreven eigendom geen nota werd genomen van inrichtingen opgenomen in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) De partij verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2, 14° en artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

c) De partij verklaart met betrekking tot de grond, voorwerp van deze akte, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers van de privatieve kavels in deze residentie of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) De partij legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op de grond, voorwerp van deze akte, en dat door de OVAM werd afgeleverd op 21 maart 2019. De inhoud van dit attest luidt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

e) De partij verklaart door ondergetekende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. STATUTEN

2.1. ALGEMEENHEDEN

2.1.1. Voorafgaande verklaringen

1. De partij verklaart mij, notaris, dat er zich op voormelde grond een gebouw bevindt overeenkomstig de voornoemde plannen van landmeter.

2. Teneinde de verdeling van deze residentie tussen de verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens de kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist de partij dit gebouw onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen te stellen.

De partij verklaart bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de statuten van voormeld en hierna beschreven gebouw.

3. Deze statuten van het gebouw omvatten volgende twee delen:

A. De basisakte van het gebouw bevattende de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

B. Een reglement van mede-eigendom dat bevat:

1) de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten (iedere mede-eigenaar heeft een proportioneel recht op het gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaardheid te zijn, behoudens afwijkende clausule);

2) de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door partij verwezen: a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen, en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder; en b) bijzonder terzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en haar uitvoeringsbesluiten.

De statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het bevoegde kantoor der Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het Burgerlijk Wetboek en moet vastgesteld worden bij notariële akte, welke ook zal worden overgeschreven op het bevoegde kantoor der Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Het wijzigen van de binneninrichting van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot een wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot een wijziging

van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot een herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd.

Tengevolge van de onderhavige akte zal het hierna beschreven gebouw voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.

Ingevolgde deze verdeling verkrijgt elke kavel vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijke met zakelijke rechten kan bezwaard worden. De gemene delen worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en vormen een onafscheidelijke bijhorigheid van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

2.1.2. Bindende kracht en tegenstelbaarheid der statuten

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de eigenaars en Vereniging van Mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de regelmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, na te leven.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom.

2.1.3. Reglement van interne orde

Er dient overeenkomstig artikel 577-4 § 2 van het Burgerlijk Wetboek tevens verplicht een reglement van interne orde opgemaakt te worden voor dit gebouw. Dit reglement dient minstens te bevatten:

- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1^o, c);
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
- de bevoegdheden en de verplichtingen van de commissaris(sen) van de rekeningen.

Dit reglement van interne orde zal in een afzonderlijke onderhandse akte vastgelegd worden.

De syndicus heeft de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

De inhoud van dit reglement kan tevens gewijzigd of aangevuld worden door de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van twee derden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Het reglement van interne orde wordt binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

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

2.1.4. Bestaande erfdiensbaarheden

De partij verklaart zelf geen erfdiensbaarheden betreffende voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdiensbaarheden betreffende voorschreven eigendom, met uitzondering van hetgeen letterlijk werd opgenomen in de aankoopakte verleden voor notaris Ilse Janssens op 19 januari 2007:

"Voor wat betreft erfdiensbaarheden staat er in vorenberoepen titel van eigendom de dato acht oktober negentienhonderd éénendertig, woordelijk vermeld hetgeen volgt:

"3° In voormelde akte verleden voor den notaris de Witte op vijf en twintig september negentien honderd acht en twintig bevindt zich letterlijk hetgene volgt :

Il a été expressément convenu entre parties et accepté de part et d'autre qu'il sera loisible en tout temps à l'acquéreur de reprendre la mitoyenneté du mur des vendeurs, mais il ne pourra le faire qu'aux conditions suivantes ;

a) le mur sera évalué suivant les conditions de la chambre syndicale du bâtiment d'Anvers ;

b) le plan et le décompte du prix de reprise seront établis par Monsieur [REDACTED], géomètre-juré à Merxem les frais du géomètre étant à charge de l'acquéreur de la mitoyenneté.

c) dans cette éventualité les portes et fenêtres se trouvant dans le mur des vendeurs seront fermées et ces travaux seront exécutés par l'acquéreur aux présentes et ou par le future acquéreur éventuel du terrain à leurs frais et selon sa construction, les changements intérieurs restant pour compte des vendeurs ou pour ses-ayants-droit, les travaux éventuels au toit résultant de la reprise seront également à charge de l'acquéreur éventuel ou de Monsieur Draps, s'il se porte fort pour cent acquéreur. Les vendeurs aux présentes reconnaissent qu'ils n'ont aucun droit de maintenir la fosse d'aisance sur le

terrain appartenant à [REDACTED], ni sur celui qu'il acquiert par le present acte.

Ils autorisent par consequent [REDACTED] et éventuellement son successeur à titre particulier à démolir à ses propres frais le mur lateral de la fosse d'aisance et à reconstruire celui-ci sur la ligne séparative des deux propriétés".

En verder :

4° Verklaart de verkooper A dat de gevel van het huis Bredabaan n° 368, eigendom van den heer [REDACTED] geheel eigen is aan dezen laatste en gansch op diens eigendom is gebouwd.

B. dat de ijzeren grillie of afsluiting langs de Bredabaan, den afsluitingsmuur langs den kant der Terlindenhofstraat en de afsluiting in draad en palen Zuid-Westwaarts, achter dan eigendom van den heer [REDACTED] in de verkoopung begrepen zijn.

c) dat al het overige zich op den verkochten grond bevindende zoo voornamelijk het magazijn of serre met bijhoorigheden, pergolas, versiersels, bloemen en beplantingen uit den verkoop gesloten blijven en door den verkooper zullen weggenomen worden"

De verkrijgers van de privatieve kavels in onderhavige residentie zullen in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

2.2. BASISAKTE

De residentie die op voorschreven grond werd opgericht wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen:

a) In privatieve delen, die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar.

b) In gemeenschappelijke delen, die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in de residentie.

Deze privatieve en gemeenschappelijke delen zullen onafscheidelijk verbonden zijn met elkaar zodat geen privaat gedeelte zal kunnen vervreemd of bezwaard worden met hypotheek of een ander zakelijk recht, zonder de daaraan verbonden eenheden in de gemeenschappelijke delen.

2.2.1. De residentie

2.2.1.1. Beschrijving

De residentie die op voorschreven grond werd opgericht bestaat uit:

1. Een kelderverdieping aan zijde van de Bredabaan (hierna ook genoemd gebouw A), niet weergegeven op voornoemd plan.

2. Een gelijkvloerse verdieping, bestaande uit:

a. aan de zijde van de Bredabaan: een commerciële kavel;

b. aan de zijde van de Terlindenhofstraat (hierna ook genoemd gebouw B): een garage en een magazijn.

3. Een eerste verdieping, bestaande uit:

a. aan de zijde van de Bredabaan: een kantoorruimte horend bij de commerciële kavel op het gelijkvloers, alsook 2 appartementen;

b. aan de zijde van de Terlindenhofstraat: 2 appartementen.

4. Een tweede verdieping, bestaande uit:

a. aan de zijde van de Bredabaan: 2 appartementen;

b. aan de zijde van de Terlindenhofstraat: 2 appartementen.

2.2.1.2. Stedenbouwkundige informatie

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO") vestigt ondergetekende notaris er de aandacht op dat:

In het Belgisch Staatsblad werd bekendgemaakt dat de stad Antwerpen waarin voorschreven eigendom gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat de navolgende informatie blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel, met bijgevoegde brief van de stad Antwerpen, van 8 april 2019.

Uit dit stedenbouwkundig uittreksel en brief blijkt:

a) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom volgens het plannenregister is: "woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, ^o1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie)";

b) dat geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

c) dat er voor voorschreven eigendom geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd met uitzondering van:

- een vergunning d.d. 28 februari 2014 voor regulariseren wijziging voorgevel van een appartementsgebouw (kant Terlindenhofstraat)
- een vergunning d.d. 16 mei 2008 voor bouwen vier appartementen boven magazijn (kant Terlindenhofstraat)
- een vergunning d.d. 17 augustus 2007 voor regulariseren verbouwing winkel met appartementen (kant Bredabaan)
- een vergunning d.d. 13 juni 1967 voor verbouwwerken;

De partij verklaart dat zij geen weet heeft van vergunningsplichtige werken uitgevoerd zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in strijd met enige omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Verder verklaart de partij dat alle voorwaarden voor alle verkregen vergunningen op heden werden voldaan;

d) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

e) dat het eigendom niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurrecht;

f) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

g) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De partij verklaart een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Antwerpen op 8 april 2019, ontvangen te hebben.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1. VCRO. Iedere mede-eigenaar evenals de vereniging van mede-eigenaars zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot voorschreven appartementsgebouw en haar privatieve kavels.

2.2.2. De privatieve delen

2.2.2.1. Begrip

De hierna beschreven gedeelten van de residentie zijn bestemd tot exclusief of privaat eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

2.2.2.2. Beschrijving

Elke privaat kavel omvat in privaat en uitsluitend eigendom alles wat tot het uitsluitend privé-gebruik van een privaat kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privaat kavel bevinden, zoals onder meer en voor zoveel van toepassing:

1) De samenstellende elementen van de kavels en hun privaat toebehoren aan de **binnenzijde** ervan, zoals:

- de vloerbekleding met de chape en eerste ondervloer, met uitzondering van de gemene gewelven en betonskelet
- de binnenmuren en de afsluitingen in de kavels, met uitzondering van de muren die tevens steunmuren zijn
- de inkomdeur of toegangspoort, de binnendeuren, de raamkaders en de vensterglazen
- de bepleistering en de bekleding van muren en plafonds met hun versiering
- het binnenschrijnwerk en het ijzerwerk
- de balkon- en terrasleuningen en -vloerbekleding, behalve indien deze vloerbekleding inherent deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is
- de scheidingen tussen de balkons en terrassen horen privaat toe aan de appartementen waaraan deze verbonden zijn, elk voor de helft
- de keuken-, sanitaire- en elektrische installaties
- de privaat brandbestrijdinginstallaties
- het privaat deel van de bel-, en de parlo- of videoinstallatie met de daaraan verbonden deuropener
- de privaat installaties der nutsvoorzieningen zoals meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor elektriciteit, water, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privaat kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de privaat delen

- en in het algemeen alles wat zich binnen een kavel bevindt en tot het uitsluitend gebruik van die kavel bestemd is

2) Aanhorigheden die zich **buiten** een privaat kavel bevinden, doch uitsluitend ten dienste zijn van één bepaalde kavel, zoals:

- de delen van de bel-, parlo- of videofooninstallatie met de daaraan verbonden deuropener, die gelegen zijn buiten de kavel, behalve de delen die tot de gemeenschappelijke installatie ervan behoren
- De belinstallatie aan de ingangdeuren tot de appartementen
- De dakkoepels en luchtsassen aangebracht in de plafondplaat van een privaat kavel
- De eventueel in overeenstemming met het reglement op de mede-eigendom geplaatste vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden
- De eventuele privaat installaties der nutsvoorzieningen zoals

meters, apparaten, toevoer- en afvoerleidingen voor water, elektriciteit, gas, verwarming, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie

- De afzonderlijke brievenbussen.

Deze opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.2.3. Opsomming der privatieve kavels met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen

Hierna volgt de beschrijving van de privatieve kavels met vermelding van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek dient het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is, beschreven te worden in die zin dat **een met reden omkleed verslag** van een notaris, landmeter-expert, een architect of vastgoedmakelaar dient opgemaakt te worden met betrekking tot de respectievelijke waarde van deze delen.

De hierna beschreven aandelen in de mede-eigendom volgen uit het verslag van Landmeter-Expert Kris Mertens de dato 30 april 2019, door partij overhandigd aan ondergetekende notaris.

Zoals blijkt uit dit verslag is de waarde bepaald in functie van:

- de netto-vloeroppervlakte
- de bestemming
- de ligging van het privatieve deel.

OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING EN EERSTE VERDIEPING:

Aan de kant van de Bredabaan, op de gelijkvloerse en eerste verdieping, de commerciële kavel "A.0.1", met gereserveerde partitienummer P0009, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de winkelruimte zelf, een kantoorruimte achteraan, een traphal met trap naar de eerste verdieping, en op de eerste verdieping nog een kantoorruimte.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdeenenvijftig/duizendsten (251/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Deze kavel beschikt over het exclusief gebruiksrecht op de koer op de gelijkvloerse verdieping, zoals bepaald in het Reglement van Mede-eigendom.

OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING:

Aan de kant van de Terlindenhofstraat, op de gelijkvloerse verdieping, de garage "B.0.1", met gereserveerde partitienummer P0010, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage zelf, met toegangspoort, en achteraan een wc,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twaalf/duizendsten (12/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Aan de kant van de Terlindenhofstraat, op de gelijkvloerse verdieping, het magazijn "B.0.2", met gereserveerde partitienummer P0011, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: het magazijn zelf, met toegangspoort,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderdzeventien/duizendsten (217/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

OP DE EERSTE VERDIEPING:

Aan de kant van de Bredabaan, op de eerste verdieping, dichtst bij de

straat gelegen, het appartement "A.1.1", met gereserveerde partitienummer P0001, omfattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een keuken, 2 slaapkamers, een woonkamer en een badkamer,
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesenzeventig/duizendsten (76/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Aan de kant van de Bredabaan, op de eerste verdieping, verst van de straat gelegen, het appartement "A.1.2", met gereserveerde partitienummer P0002, omfattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een keuken, 2 slaapkamers, een woonkamer, gang, en een badkamer,
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenenvijftig/duizendsten (59/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Aan de kant van de Terlindenhofstraat, op de eerste verdieping, rechts gelegen vanaf de straat gezien, het appartement "B.1.1", met gereserveerde partitienummer P0005, omfattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een woonkamer, gang, berging, wc, badkamer en 2 slaapkamers,
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenzeventig/duizendsten (74/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Aan de kant van de Terlindenhofstraat, op de eerste verdieping, links gelegen vanaf de straat gezien, het appartement "B.1.2", met gereserveerde partitienummer P0006, omfattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een woonkamer, badkamer en slaapkamer,
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: viereenvijftig/duizendsten (54/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

OP DE TWEDE VERDIEPING:

Aan de kant van de Bredabaan, op de tweede verdieping, dichtst bij de straat gelegen, het appartement "A.2.1", met gereserveerde partitienummer P0003, omfattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een keuken, 2 slaapkamers, een woonkamer en een badkamer,
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzestig/duizendsten (67/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Aan de kant van de Bredabaan, op de tweede verdieping, verst van de straat gelegen, het appartement "A.2.2", met gereserveerde partitienummer P0004, omfattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een keuken, 3 slaapkamers, gang, een woonkamer en een badkamer,
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenzeventig/duizendsten (75/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Aan de kant van de Terlindenhofstraat, op de tweede verdieping, rechts

gelegen vanaf de straat gezien, het appartement "B.2.1", met gereserveerde partitienummer P0007, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een woonkamer, gang, berging, wc, badkamer en een slaapkamer,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenenzestig/duizendsten (67/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Deze kavel beschikt over het exclusief gebruiksrecht op het terras aansluitend op dit appartement, zoals bepaald in het Reglement van Mede-eigendom.

Aan de kant van de Terlindenhofstraat, op de tweede verdieping, links gelegen vanaf de straat gezien, het appartement "B.2.2", met gereserveerde partitienummer P0008, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een woonkamer, badkamer en slaapkamer,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: achtenveertig/duizendsten (48/1.000 sten) in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Deze kavel beschikt over het exclusief gebruiksrecht op het terras aansluitend op dit appartement, zoals bepaald in het Reglement van Mede-eigendom.

2.2.3. De gemeenschappelijke delen

2.2.3.1. Begrip

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van de residentie of voor enkele onder hen, behoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle privatieve kavels en dit naar evenredigheid tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen dat hierna aan elke privatieve kavel wordt toegekend.

Overeenkomstig de Wet worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. 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.

Voor de gemeenschappelijke delen werd de gereserveerde perceelsidentificatienummer 97/K/15/P0000 voorzien.

2.2.3.2. Beschrijving

De residentie omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer en voor zoveel van toepassing:

- de volledige bebouwde en onbebouwde grond en ondergrond
- de volledige kelderruimte gelegen ondergronds
- de funderingen
- de betonnen geraamten en de gewelven
- de ruwbouw
- de bekleding van de gevels en de gevelversiering
- de steunmuren

- de buitenmuren
- de niet-dragende scheidsmuren tussen een gemeenschappelijk deel en een privatieve kavel, voor wat betreft de helft gelegen langs de zijde van de gemene delen
 - alle daken van de residentie met alle aanhorigheden zoals dagbedekking, afvoerbuizen, schouwen, koepels, kroonlijsten en dakgoten
 - de ruwbouw van de balkons en de terrassen, met inbegrip van de aflopen, evenwel met uitzondering van de privatieve aanhorigheden zoals de leuning en de vloerbedekking (behalve indien de vloerbedekking integraal deel uitmaakt van de ruwbouw en er dus onafscheidelijk mee verbonden is)
 - de vloerluiken en de ladders die toegang verschaffen tot de funderingsruimtes en de funderingsruimtes zelf met alle aanhorigheden zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
 - de plafondluiken en de ladders die toegang verschaffen tot de zolderruimtes en de zolderruimtes zelf met alle aanhorigheden zoals vloeren, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
 - de gemeenschappelijk inkompaden, de gemeenschappelijke inkommen de gemeenschappelijke inkomhallen die toegang verschaffen tot de traphallen, met alle aanhorigheden zoals deuren, vloer en vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
 - de traphallen, de trappen, de bordessen, de trapleuningen, met alle aanhorigheden zoals deuren, vloer, vloermat, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen, voor zover deze niet als privaat werden omschreven
 - de gemeenschappelijk meterruimtes met alle aanhorigheden zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
 - de algemene water-, elektriciteits- en gasmeters
 - de gemeenschappelijke vuilniscontainerruimtes met alle aanhorigheden
 - de gemeenschappelijke fietsenstallingen met alle aanhorigheden, zoals op de bodem aangebrachte verflijnen die deze ruimte afbakenen
 - de gemeenschappelijk onderhoudsruimtes met alle aanhorigheden
 - de ruimtes voor de brievenbussen en de kasten waarin de brievenbussen zich bevinden
 - de gemeenschappelijke delen van de bel- en de parlo- en videofooninstallaties met de daaraan verbonden deuropeners
 - alles wat dienstig is voor de brandbestrijding en zich bevindt in de gemeenschappelijke delen
 - de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie, radio- en televisiedistributie, zelfs indien deze zich in een privaat deel bevinden, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privatieve kavel indien deze delen van leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze privatieve kavel dienen
 - de gebeurlijke gemeenschappelijke delen van de verwarmingsinstallaties zoals de leidingen
 - de afvoerputten, sceptische putten, toezichtspotten en dergelijke meer
 - de rioleringen met toezichtputjes en afloopbuizen

- alle buizenschachten, verluchtungskanalen, schouwen, kanalisaties, kokers en gemeenschappelijke installaties, bestemd tot gebruik van meer dan één privatieve kavels zelfs indien deze zich in een privatieve kavel bevinden
 - de gebeurlijke waterpompen
 - de gemeenschappelijke groenzones met alle aanhorigheden zoals bodembedekking, beplanting, afwaterings- en eventuele verlichtingselementen
 - alle aanhorigheden van de gemeenschappelijke ruimten zoals deuren, vloeren, pleister- en schilderwerken, versieringen, vensters, plafonds en wanden, verlichtings- en verluchtingselementen
 - en in het algemeen alle zaken die dienen of onmisbaar zijn voor de residentie als geheel beschouwd en die also bestemd of dienstig zijn voor alle of enkele privatieve kavels van de residentie.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

2.2.4. Nieuw gevestigde erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden

Door de juridische verdeling van de residentie in privatieve kavels, die in deze basisakte tot stand werd gebracht, ontstaan er erfdiensbaarheden en gemeenschappen uit de aard en de indeling van de residentie met zijn ganse infrastructuur.

Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van de residentie gemaakt wordt en in de overeenkomsten van partij die, door de aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven.

Dit geldt in het algemeen voor:

- de toegang tot de funderingen en de gemeenschappelijk kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- de toegang tot de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard in de ganse residentie;
- de lichten en zichten tussen de kavels onderling en tussen de kavels en de gemeenschappelijke delen;
- alle gemeenschappen die bestaan tussen privatieve kavels onderling of tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen.

Dit geldt in het bijzonder voor:

De toegang - langs de daartoe voorziene luiken in de koer waarvan het uitsluitend genot en gebruik is toegekend aan de commerciële kavel gelegen op de gelijkvloerse verdieping - tot de regenwaterputten, septische putten en de toezichtspullen, welke te allen tijde gegarandeerd dient te blijven voor de syndicus en elke daartoe aangewezen aannemer, uitvoerder van ruimings-, onderhouds- of herstellingswerken.

2.3 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

AFDELING 1. - Algemene uiteenzettingen

Artikel 1 - Statuten

In overeenstemming met de bepalingen van de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de basisakte vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom.

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid

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

Artikel 3 - De vereniging van mede-eigenaars

3.1. Naam

Vanaf het ontstaan van de onverdeeldheid door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de "Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te Merksem, Bredabaan 372 en Terlindenhofstraat 25" met rechtspersoonlijkheid.

3.2. Zetel

De zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd in het gebouw.

Voor het overige wordt verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van interne orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage liggen.

3.3. Ondernemingsnummer

De aanvraag van het ondernemingsnummer van de vereniging zal geschieden door het bevoegd kantoor Rechtszekerheid.

De vereniging van mede-eigenaars is ertoe gehouden haar ondernemingsnummer te vermelden op al haar uitgaande documenten, dit op straffe van geldboete, en voor akten van rechtspleging zelf op straffe van onontvankelijkheid.

3.4. Vermogen - Doel

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

3.5. Boekjaar

Het boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

3.6. Duur

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

3.7. Voorwerp van de uitvoering van veroordelingen

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien dit vermogen niet toereikend is, kunnen zij bovendien 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.

Artikel 4 - Keuze van woonplaats

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

AFDELING 2.- RECHTEN EN Plichten VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 5 - 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 6 - Splitsing en samenvoeging van kavels.

Geen enkele eigenaar van een kavel mag dit verdelen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering die dient te beslissen met een meerderheid zoals bepaald in artikel 577-7, § 1, 2° (thans vier vijfden van de stemmen). Hetzelfde geldt voor de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

Na het bekomen van de toestemming van de algemene vergadering, zullen de veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren, evenals de eventuele schade of gevolgschade. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect en een ingenieur stabiliteit waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect en de ingenieur stabiliteit zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 7 - Uitzicht van privaatieve kavels.

Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privaatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Aan ramen en terrassen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

Het is de mede-eigenaars verboden een alarminstallatie te laten plaatsen in hun privaatieve kavel, die een hoorbaar alarm veroorzaakt buiten hun privaatieve

kavel.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie.

De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 8 - Werken aan privatieve kavels.

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

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

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

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

Artikel 9 - Voorschriften over het gebruik.

De kavels - met uitzondering van de commerciële kavel "A.0.1", de garage "B.0.1" en het magazijn "B.0.2" - zijn enkel bestemd voor privé-bewoning en, voor zover niet strijdig met enige wetsbepaling, als kantoorruimte of voor een vrij beroep of winkel.

De eigenaar van elk privaat is zelf verantwoordelijk voor de vergunningen bij een eventuele vergunningsplichtige bestemmingswijziging van privé-bewoning naar kantoorbestemming of vrij beroep of winkel of omgekeerd.

De kavels mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen

burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, desgevallend in de hiertoe bestemde berging of locatie.

Voor wat betreft het sorteren en plaatsen van vuilnis en afvalstoffen dienen de bewoners het reglement van inwendige orde na te leven.

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen ter uitvoering van zijn opdracht.

De commerciële kavel "A.0.1", de garage "B.0.1" en het magazijn "B.0.2" kunnen eender welke bestemming krijgen (voor zover correct vergund), horeca inbegrepen, met uitzondering van nachtclub, viswinkel of nachtwinkel.

Artikel 10 - Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een 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 11 - Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 10.

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 zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan.

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privaatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en

buren, en alle huurders risico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

Artikel 12 - Toezicht.

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

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

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

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

Artikel 13 - Postinterventiedossier.

Indien werken worden uitgevoerd aan het gebouw waarvoor een postinterventiedossiers dient opgemaakt te worden, dan dient de coördinator-verwezenlijking dit dossier onder te verdelen in een gedeelte dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom en gedeelten die betrekking hebben op de privatieve delen van deze bouwwerken.

Elk deel van een postinterventiedossier dat betrekking heeft op een privaat deel omvat niet alleen de informatie over het betrokken privaat deel, maar ook de informatie over de elementen die andere privatieve delen bedienen of die tot de delen in gedwongen mede-eigendom behoren en die onontbeerlijk is om, bij het uitvoeren van werken in het betrokken privaat deel, de veiligheid, de gezondheid of het comfort van de gebruikers van de privatieve delen niet in het gedrang te brengen, inzonderheid, de ligging van in de muren ingewerkte leidingen en kokers of het dragend karakter van een ligger of een muur.

De mede-eigenaars van het gebouw, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers, dragen hun taken en verplichtingen inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van deze bouwwerken in gedwongen mede-eigendom, over aan de syndicus.

Bijgevolg zal het postinterventiedossier zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd, en wordt de verplichting tot het overhandigen van het dossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, beperkt tot de gedeelten ervan die betrekking hebben op de overgedragen privatieve delen.

AFDELING 3. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 14 - 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 15 - Toepassing van deze regel.

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

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

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

Artikel 16 - Exclusieve gebruiksrechten

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hiernavermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars. De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken. Overeenkomstig artikel 577-4, § 1, lid 4, 1 van het Burgerlijk Wetboek zal dit exclusieve genots- of gebruiksrecht een erfdienstbaarheid vormen. Deze erfdienstbaarheid kan worden gewijzigd of beëindigd overeenkomstig de bepaling in art. 577-7, § 1, 2°, van het Burgerlijk Wetboek.

Concreet gaat het om:

- de koer gelegen op het gelijkvloers, welke dient tot het uitsluitend genot en gebruik van de commerciële kavel "A.0.1"
- de terrassen aan de appartementen op de tweede verdieping van gebouw B (Terlindhofstraat), welke dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van de appartementen "B.2.1" en "B.2.2". Elk van deze appartementen zal het deel van dit terras kunnen gebruiken zoals gelegen voor het appartement, overeenkomstig aanduiding op voormeld plan.
- de kelder gelegen onder gebouw A, waarvoor de eigenaars en gebruikers van kavels in gebouw A een gedeeld exclusief gebruiksrecht hebben.

De eigenaar van de commerciële kavel "A.0.1", begunstigd met het uitsluitend gebruik en genot van de koer, dient na voorafgaand schriftelijk verzoek van de eigenaar van een privatieve kavel die zich bevindt geheel of gedeeltelijk boven zijn privatieve kavel, het tijdelijk plaatsen toe te staan van een ladder of ladderlift, voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellings- of bouwwerken of voor het leveren of weghalen van roerende goederen. Wanneer een eigenaar of een bewoner van een bovenliggende privatieve

kavel door zijn tijdelijk gebruik schade aanbrengt, dan dient deze eigenaar of bewoner die schade op zijn laste en kosten te doen herstellen, bij gebrek echter aan herstel binnen de drie weken nadat de schade ontstaan is, mag de begunstigde van het uitsluitend genot en gebruik, het initiatief nemen om die schade op kosten van de eigenaar of bewoner te doen herstellen.

De toekenning van een exclusief gebruiksrecht op een gemeenschappelijk deel wijzigt geenszins de bestemming van dit gemeenschappelijk deel, behoudens afwijking voorzien in de statuten. Enkel het gebruik ervan wordt beperkt tot de eigenaar of de rechthebbende van de kavel(s) waaraan dit exclusief gebruiksrecht werd toegekend. Dit gebruik dient steeds als een goede huisvader uitgeoefend te worden. Dit gebruik vormt een privaatief element dat onlosmakelijk verbonden is met de privaatieve kavel die erover beschikt.

Artikel 17 - Antennes en ontvangers.

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

Artikel 18 - Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privaatieve 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.

Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 19 - Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 20 - Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

AFDELING 4. CRITERIA EN BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN

Artikel 21 - Quotiteiten.

Alle onderhouds-, herstellings-, vernieuwings-, gebruiks- en verbruikslasten, taksen en lasten betreffende de gemene delen, inbegrepen gemeenschappelijke verzekeringspremies, kosten van rechtsgedingen door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen, schadevergoedingen door de gemeenschap of vereniging verschuldigd, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Bijzondere verdeelsleutels verantwoord op basis van het aandeel of het nut

- De lasten welke uitsluitend betrekking hebben op ofwel het gebouw A dan wel gebouw B, zullen uitsluitend gedragen worden door de kavels welke zich in dat gebouw bevinden, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom. Zo zullen bijvoorbeeld kosten aan het dak op de tweede verdieping van gebouw A enkel gedragen worden door de kavels in gebouw A, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom. Ter verduidelijking, de kavels gelegen in gebouw A beginnen met de letter A, deze gelegen in gebouw B beginnen met de letter B.
- Dezelfde verdeelsleutel zal worden gebruikt voor de kosten en onderhoud gerelateerd aan de inkomhal en traphal van elk gebouw, met als enige uitzondering dat de gelijkvloerse kavels: de commerciële kavel "A.0.1" (ondanks het feit dat deze deels gelegen is op de eerste verdieping), de garage "B.0.1" en het magazijn "B.0.2" niet bij dienen te dragen in de kosten en onderhoud gerelateerd aan de inkomhal en traphal van elk gebouw.
- De lasten welke uitsluitend betrekking hebben op het dak boven de gelijkvloerse verdieping, gelegen tussen gebouw A en B, zullen uitsluitend gedragen worden door de kavels welke zich daaronder bevinden, de commerciële kavel "A.0.1" en het magazijn "B.0.2", in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.
- Alle kosten van aanleg en onderhoud van de koer en de terrassen zijn ten laste van de kavel die er het uitsluitend genot en gebruik van heeft. Ook de kosten en lasten gerelateerd aan de koepel boven de koer vallen volledig ten laste van de commerciële kavel "A.0.1".
- Alle kosten van onderhoud aan de kelderruimte gelegen onder gebouw A vallen ten laste van de eigenaars van kavels in gebouw A, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 22 - Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen (ook de terrassen die gemaakt zijn op een plat dak) vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Indien echter ingevolge de herstelling aan de gemene delen van de terrassen, werken aan of vervanging van de private delen noodzakelijk worden, zijn de kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Artikel 23 - Verdeling verbruikskosten.

Van de algemene regel inzake de verdeling van de verbruikskosten in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten "meetbaar" zijn, of elders hiervan wordt afgeweken. Zo zal bijvoorbeeld niemand kunnen zeggen dat hij minder moet bijdragen in de lift (indien deze aanwezig zou zijn) omdat hij er geen of weinig gebruik van maakt.

Artikel 24 - Werk- en reservekapitaal.**Werkkapitaal**

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

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

Reservekapitaal

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

Overeenkomstig artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek moet de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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

Artikel 25 - 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 26 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.

Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 27 - Brandverzekering.

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.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet 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.

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 mede-verzekerde aanduidt.

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een 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 28 - Aansprakelijkheidsverzekering.

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privatieve kavel in het gebouw.

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de syndicus, aangesteld door de comparanten in deze, om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

Artikel 29 - Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde gebouw bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van 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 her op te richten gebouw.

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

3. OVERGANGSBEPALINGEN

3.1. EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december 2020.

3.2. EERSTE ALGEMENE VERGADERING

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op donderdag 6 mei 2021 om 19 uur.

3.3. REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

De partij wordt erop gewezen dat zolang geen syndicus is benoemd, zij zelf samen met de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk is voor de opmaak van het reglement van interne orde.

4. DIVERSE BEPALINGEN

4.1. KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

Partij erkent dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 1 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005).

Zij is er aldus van op de hoogte dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar - ná 1 mei 2001 - één of meer van de volgende werken werden opgestart, hetzij door één, hetzij door meerdere aannemers: graafwerken, grondwerken, funderings- en verstevigingswerken, waterbouwkundige werken, wegenwerken, plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels, bouwwerken, montage- en demontagewerken, inrichtings- of uitrustingswerken, verbouwwerken, vernieuwbouw, herstellingswerken, ontmantelingswerken, slopwerken, instandhoudingswerken, onderhouds- schilder- en reinigingwerken, saneringswerken.

Dienaangaande verklaart partij dat er werken waarbij minstens één aannemer betrokken was werden opgestart na 1 mei 2001, en er dienovereenkomstig een postinterventiedossier voorhanden is.

4.2. STOOKOLIETANKS

Partijen verklaren dat in het gebouw noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is, noch een opslaginstallatie die definitief buiten gebruik is gesteld zonder geledigd te zijn en gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal om milieuverontreiniging te voorkomen.

5. SLOT

5.1. KOSTEN

De kosten voor het opstellen van de statuten van deze residentie zijn ten laste van de partij.

5.2. BEVESTIGING IDENTITEIT

De notaris bevestigt dat de identiteit van de partij haar werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partij overeenkomt met onderhavig vermelding.

5.3. ONPARTIJDIGHEID

De partij erkent dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan hem opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

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

5.4. RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften naar aanleiding van onderhavige akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00), welk bedrag door ondergetekende notaris bij deze werd geïnd.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Mortsel, datum als boven.

En na gedane voorlezing en toelichting heeft de partij met mij, notaris, ondertekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
DE NOTARIS



Voor akte met repertoriumnummer 20307, verleden op 13 mei 2019

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd zevenentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 3 juni 2019
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 14716
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 2 op 27 mei
2019
Referentie: 58-T-27/05/2019-10942.
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)