

STATUTEN inhoudende BASISAKTE en REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

RESIDENTIE NOVA

**GEBOUWEN LANGE VAN BLOERSTRAAT 136, 138, 140 en 142
KERKSTRAAT 163, 163A en 187**

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op heden drie augustus

Voor **Patrick VANDEPUTTE**, notaris met standplaats te Antwerpen-Borgerhout.

ZIJN VERSCHENEN

Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, in het kort **AG Vespa**, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op 16 september 2002 (jaarnummer 1816) en 16 december 2002 (jaarnummer 2787). Bij besluit van 7 januari 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2003, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. Op 20 januari 2003 verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité:

- Mevrouw **Petra Greta Augusta Leon BUYTAERT**, geboren te Sint Gillis Waas op 21 juni 1973, directeur, wonende te Sint-Gillis-Waas Houtvoortstraat 24 A RR 73062111059.
- De heer **Pieter Chun Siang TAN**, geboren te Antwerpen Wilrijk op 5 oktober 1974 wonende te 2600 Antwerpen Berchem Onze-Lieve-Vrouwstraat 26.

Handelend ingevolge de authentieke volmacht verleden voor geassocieerd notaris Frank Celis te Antwerpen op 23 april 2021 en gehecht gebleven aan een akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 onder formaliteit 57-T-17/12/2021-15451.

Gemachtigd om tot deze rechtshandeling over te gaan bij besluit van de raad van bestuur van AG VESPA van 30 september 2022.

en de termijn van uitoefening van administratief toezicht door de toezichthoudende overheid zonder gevolg verstreken is en van welk besluit een eensluidend verklaard afschrift hieraan zal gehecht blijven, na door partijen en door mij "ne varietur" te zijn gekorttekend met uitdrukkelijk ontslag van overschrijving op het hypotheekkantoor.

Hierna "**comparant en/of verschijner**" genoemd.

Bekwaamheid van partijen

Alle partijen verklaren de nodige juridische bekwaamheid te hebben, om de handelingen -

opgenomen in deze akte - te stellen, en niet onderworpen te zijn aan enige gerechtelijke maatregel, zoals faillissement, bewindvoering, collectieve schuldenregeling en/of onbekwaam verklaring, en hiertoe evenmin enig verzoekschrift te hebben voor ingediend.

Toelichting van de akte – gehele of gedeeltelijke voorlezing

Partijen bevestigen:

- Dat het voorgaande hen letterlijk voorgelezen werd.
- De juistheid van hun identiteitsgegevens.

De akte zal integraal toegelicht worden en alle bijkomende informatie kan vanzelfsprekend door elke partij gevraagd worden.

Zij verklaren dat het ontwerp hen vooraf tijdig overgemaakt werd en ontslaan de instrumenterende notaris van de letterlijke voorlezing van de akte.

Eventuele wijzigingen aan het ontwerp zullen steeds integraal voorgelezen worden.

INHOUD VAN DE AKTE:

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1.1 ALGEMEEN

1.2 ERFDIENSTBAARHEDEN

1.3 BODEMDECREET

1.4 STEDENBOUW – VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

1.4.1 Algemene bepalingen en verklaringen

1.4.2 Ruimtelijke ordening

1.4.3 Onroerend erfgoed

1.4.4 KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

1.4.5 Waterparagraaf

II. BASISAKTE

2.1 BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL – PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

2.1.1 Beschrijving van het onroerend geheel

2.2 PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

2.3 BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS

2.3.1 Algemeen

2.3.2 Beschrijving van de privatieve delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privatief deel verbonden is

2.3.2.1 Begrip

2.3.2.2 Beschrijving

2.3.3 Aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen

2.3.3.1 Algemeen

2.3.3.2 de gemeenschappelijke delen – begrip

2.3.3.3 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

2.3.3.4 Uitsluitend genot en gebruik

2.4 EVENTUELE WIJZIGINGEN VAN DE STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

3.1 ALGEMENE UITEENZETTING

3.1.1 Definitie en draagwijdte

3.2 BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN

- 3.2.1 Bestemming van de privatieve kavels
- 3.2.2 Genot van de privatieve delen
 - 3.2.2.1 Principes
 - 3.2.2.2 Toegang tot het dak
 - 3.2.2.3 Binnenindeling van de lokalen
 - 3.2.2.4 Werken in de privatieve kavels
 - 3.2.2.5 Bijzondere installaties
 - 3.2.2.6 Het intrekken – Verhuizen
 - 3.2.2.7 Het niet-handelen van een mede-eigenaar
- 3.2.3 Grenzen aan het genot van de privatieve delen
 - 3.2.3.1 Harmonisch geheel
 - 3.2.3.2 Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden
 - 3.2.3.3 Terrassen en balkons
 - 3.2.3.4 Tuinen voor privaat gebruik
 - 3.2.3.5 Publiciteit
 - 3.2.3.6 Verhuring
 - 3.2.3.7 Kelders
 - 3.2.3.8 Parkeerplaatsen/garages
 - 3.2.3.9 Dieren
 - 3.2.3.10 Inlichtingen voor de syndicus
 - 3.2.3.11 Verbod op de opslag van gevaarlijke en andere stoffen
 - 3.2.3.12 Ondergrondse fietsenstalplaatsen
- 3.2.4 Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privatieve delen
 - 3.2.4.1 Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator
 - 3.2.4.2 Wijzigingen van de privatieve delen
- 3.3 WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD**
 - 3.3.1 Algemeen
 - 3.3.2 Soort van herstellingen en werken
 - 3.3.3 Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer
 - 3.3.4 Andere herstellingen en werken
 - 3.3.5 Erfdienstbaarheden betreffende de werken
 - 3.3.6 Schoonmaak
- 3.4 GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**
 - 3.4.1 Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten
 - 3.4.2 Verwarming
 - 3.4.3 Water
 - 3.4.4 Elektriciteit
 - 3.4.5 Belastingen
 - 3.4.6 Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar
 - 3.4.7 Ontvangsten ten voordele van de gemene delen
 - 3.4.8 Wijziging van de verdeling van de lasten
 - 3.4.9 Overdracht van een kavel
 - 3.4.9.1 Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan
 - 3.4.9.2 Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan
 - 3.4.9.3 Verplichting tot de schuld – bij de ondertekening van de authentieke akte – Verdeling van de lasten
 - 3.4.9.4 Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte
 - 3.4.9.5 Kosten betreffende het meedelen van informatie
 - 3.4.9.6 Achterstallen op lasten
 - 3.4.9.7 Voorrecht

- 3.4.10 Werkkapitaal
- 3.4.11 Gewoon reservekapitaal – bijzondere reservekapitalen
- 3.4.12 Hoofdelijkheid – Betaling van de gemeenschappelijke lasten
- 3.4.13 Invordering van de gemeenschappelijke lasten
- 3.4.14 Jaarrekeningen van de syndicus
- 3.5 VERZEKERINGEN – AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW**
 - 3.5.1 Algemeen
 - 3.5.2 Soorten verzekering
 - 3.5.3 Te verzekeren goederen en kapitaal
 - 3.5.4 Bijkomende individuele verzekeringen
 - 3.5.5 Premies en bijpremies
 - 3.5.6 Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het huurcontract
 - 3.5.7 Eigen risico
 - 3.5.8 Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen
 - 3.5.9 Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid
- 3.6 RECHTSVORDERINGEN**
 - 3.6.1 Door de vereniging van mede-eigenaars
 - 3.6.2 Door een mede-eigenaar
 - 3.6.3 Door een bewoner
 - 3.6.4 Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders
 - 3.6.5 Arbitrage
- 3.7 TEGENSTELBAARHEID – INFORMATIE**
 - 3.7.1 Principes
- 3.8 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**
 - 3.8.1 Raad van mede-eigendom
- 3.9 COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN**
 - 3.9.1 Commissarissen
- 3.10 ALGEMENE BEPALINGEN**
 - 3.10.1 Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek
 - 3.10.2 Talen
 - 3.10.3 Reglement van interne orde
- 3.11 OVERGANGSBEPALINGEN**

IV. Volmacht tot verkoop SLOTBEPALINGEN

<u>I - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING</u>

1.1 ALGEMEEN

De comparant verklaart eigenaar te zijn van volgend eigendom gelegen te **Antwerpen Lange Van Bloerstraat 136-142 en Kerkstraat 163 en 187**:

Beschrijving van het eigendom:

STAD ANTWERPEN 5^E AFDELING

Een gebouwencomplex gelegen te Antwerpen, Lange Van Bloerstraat 136/140 en 142 en Kerkstraat 163 en 187 voorheen gekend als:

a. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling

Een woonhuis, gelegen Lange Van Bloerstraat 140, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730E11P0000, met een oppervlakte van achttien vierkante meter (18 m²).

b. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling

Een handelspand, gelegen Lange Van Bloerstraat 142, voorheen ten kadaster gekend onder

sectie E, nummer 0730F10P0000, met een oppervlakte van vijftientig vierkante meter (85 m²).

c. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling

Een woonhuis, gelegen Lange Van Bloerstraat 136, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730R7P0000, met een oppervlakte van vijftien vierkante meter (15 m²).

d. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling

Een gebouw voorheen gekend als wasserij, gelegen Lange Van Bloerstraat 140, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730F11P000, met een oppervlakte van vijfhonderdeenentachtig vierkante meter (581 m²).

e. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling

Een woonhuis op met grond en alle aanhorigheden, gelegen Kerkstraat 187, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 731PP0000, met een oppervlakte van honderd dertien vierkante meter (113 m²).

f. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling

Een handelspand, gelegen Kerkstraat 163, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730F9P0000, met een oppervlakte van honderdvierenveertig vierkante meter (144 m²).

b. STAD ANTWERPEN - vijfde afdeling

Een magazijn, gelegen Kerkstraat 163, voorheen ten kadaster gekend onder sectie E, nummer 0730M11P0000, met een oppervlakte van vijfhonderdenacht vierkante meter (508 m²).

Prekadastratie:

De gemeenschappelijke delen thans, na prekadastratie, gekend onder gereserveerd perceelidentificatienummer sectie E nummer 731B2P0000 voor het gebouwencomplex Lange Van Bloerstraat 136/140-142 en 731A2P0000 voor de gebouwen Kerkstraat 163.

Oorsprong van eigendom:

Voormelde goederen horen AG Vespa voormeld toe om deze op verschillende tijdstippen verkregen te hebben:

- De goederen gelegen te Antwerpen Lange Van Bloerstraat 140, 136 en 142 (perceelnummers sectie E nummers 0730E11P0000, 0730F10P0000, 0730R7P0000, 0730F11P0000 horen het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, in het kort AG Vespa toe om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout op 5 juni 2015 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 met formaliteit 57-T-09/06/2015-06045.
- De goederen Lange Van Bloerstraat 140 sectie E nummers 0730F11P0000 en 0730F11P0000 hoorden Wasserij Nova toe om deze aangekocht te hebben van mevrouw Leysen Alphonsina Julia Hortensia, te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Charles Van der Avoort op 9 november 1962, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen.*
- De goederen Lange Van Bloerstraat 142 sectie E nummers 0730F10P0000 hoorden Wasserij Nova om het te hebben aangekocht in de openbare verkoping ten verzoeken van 1. De heer Janssens Leo Alphonsus Amedeus te Playa di Palma (Mallorca) en 2. Mevrouw Janssens Martine, echtgenote van de heer Alfred Maria Bergmans, te Deurne, bij proces-verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Emmanuel De Smedt te Wommelgem op 18 juli 1972, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen.
- De goederen Lange Van Bloerstraat 136 sectie E nummers 0730R7P0000 hoorden Wasserij Nova om het te hebben aangekocht van de heer Leysen Franciscus Josephus Alfidius, echtgenoot van mevrouw Van der Heyden, te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Cols te Antwerpen op 14 mei 1958, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen.
- Het goed gelegen te Antwerpen Kerkstraat 187 hoort het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, in het kort AG VESPA toe om het

aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Jean Jacques Leclef te Antwerpen en notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout op 8 juli 2016 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 met formaliteit 57-T-14/07/2016-09514 van 1. Adams Kelly Gaby Walter te Deurne; 2. Adams Jessika Anna Jozef te Mortsel; 3. Adams Jozef Albert Maria te Mortsel; 4. Janssens Dafne Paula Lilly te Deurne; 5. Janssens Nataya te Lier. Oorspronkelijk hing voorschreven goed af van de wettelijke gemeenschap van goederen welke bij ontstentenis aan huwelijkscontract bestaan heeft tussen de heer ADAMS, Aloïs Leopold Joseph en zijn echtgenote mevrouw FOETS, Maria Eduarda Julia, laatst te Antwerpen om het te hebben aangekocht van mevrouw SELS, Maria Louisa Carolus, te Antwerpen (Merksem), bij akte aankoop verleden voor Meester Armand Steenackers, minuuthouder, notaris te Antwerpen en Meester Jacques Van Roosbroeck te Antwerpen (Merksem) op vijftien april negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op negentwintig april negentienhonderd zevenentachtig, deel 6428, nummer 14. De heer ADAMS, Aloïs voornoemd is ab intestato overleden te Antwerpen op veertien december tweeduizend en twee, nalatende voor enige en reservataire erfgenamen: a). zijn echtgenote, mevrouw FOETS, Maria voornoemd aan wie zijn nalatenschap is toegekomen voor het vruchtgebruik ; b). zijn kinderen, zijnde de verkopers voornoemd sub 1), 2) en 3) aan wie zijn nalatenschap is toegekomen voor de geheelheid in blote eigendom, hetzij aan elk van hen voor één/derde in blote eigendom, het alles krachtens de wet. Mevrouw FOETS, Maria voornoemd, alsdan weduwe van de heer ADAMS, Aloïs is overleden te Antwerpen op veertien februari tweeduizend vijftien. Bij haar eigenhandig testament gedateerd te Antwerpen op achtentwintig november tweeduizend dertien, neergelegd onder de minuten van Meester Patrick De Bus Sergeysens, notaris met standplaats te Antwerpen, district Borgerhout op éénentwintig mei tweeduizend vijftien, geregistreerd, heeft zij aangesteld als haar algemene legataris haar dochter in tweede huwelijk, mevrouw ADAMS, Kelly, verkoper voornoemd sub 1). In zelfde testament bepaalde zij dat voor zover haar reservataire erfgenamen, in het gebeurde geval, de inkorting zouden vragen van voormeld legaat zij het grootst mogelijk beschikbaar gedeelte van haar nalatenschap vermaakt aan zelfde mevrouw ADAMS, Kelly. Zij liet benevens mevrouw ADAMS, Kelly voornoemd na voor enige en wettige reservataire erfgenamen : 1). Haar dochter, geboren en behouden uit haar eerste huwelijk met de heer JANSSENS, Eduard, te weten: mevrouw JANSSENS, Dafne Paula Lilly, verkoper voornoemd sub 4. 2). Haar kleindochter, dochter van haar vooroverleden zoon de heer JANSSENS, Ben Amelie Rudy, deze laatste geboren uit haar eerste huwelijk met de heer JANSSENS, Eduard, te weten juffrouw JANSSENS, Nataya, verkoper voornoemd sub 5). Ingevolge de hiervoren vermelde ingeroepen inkorting kwam haar nalatenschap diensvolgens toe : a). voor de helft in volle eigendom aan mevrouw ADAMS, Kelly ; b). voor één/vierde in volle eigendom aan mevrouw JANSSENS, Dafne ; c). voor één/vierde in volle eigendom aan juffrouw JANSSENS, Nataya, alle voornoemd. Voorschreven goed hoorde dan ook toe: a). aan mevrouw ADAMS, Kelly voornoemd sub 1), voor tien/vierentwintigste in volle eigendom. b). aan mevrouw ADAMS, Jessika, voornoemd sub 2), voor vier/vierentwintigste in volle eigendom. c). aan de heer ADAMS, Jozef voornoemd sub 3), voor vier/vierentwintigste in volle eigendom. d). aan mevrouw JANSSENS, Dafne, voornoemd sub 4), voor drie/vierentwintigste in volle eigendom. e). aan mevrouw JANSSENS, Nataya, voornoemd sub 5), voor drie/vierentwintigste in volle eigendom.

- De goederen gelegen Antwerpen Kerkstraat 163 horen het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, in het kort AG VESPA toe om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen Borgerhout op 9 maart 2016 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 met formaliteit 57-T-11/03/2016-03223 van Guy Louis Jules Declercq te

Antwerpen. Voormelde goederen werden oorspronkelijk aangekocht door de heer Guy Louis Jules Declercq en zijn echtgenote mevrouw Monica (soms ook geschreven Monika) Elke Prüfer samen te Antwerpen ingevolge akte verleden voor notaris Ceulemans te Antwerpen op 5 april 1977 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen jegens Emile Maria Françoise Van den Eynde te Antwerpen. Ingevolge een akte inhoudende echtscheiding door onderlinge toestemming tussen de heer Guy Louis Jules Declercq en mevrouw Monica (Monika) Prüfer verleden voor notaris Vercouteren te Beveren op 7 maart 1995 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op 17 maart volgend boek 7637 nummer 19 werd voormeld goed onder opschortende voorwaarde toebedeeld aan de heer Guy Declercq voornoemd. Ingevolge akte inhoudende bekrachtiging- vervulling van de opschortende voorwaarde verleden voor notaris Vercouteren te Beveren op 9 november 1995 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op 20 november volgend boek 7754 nummer 6 werden voormelde goederen definitief toebedeeld aan de heer Declercq voornoemd.

Ingevolge akte verleden voor het aankoopcomité te Antwerpen op 2 september 1981 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 september 1981 boek 5761 nummer 5 werd een ondergrondse inneming vastgesteld van de volledige ondergrond voor 39,40 vierkante meter, en op 5,80 meter diep, onder nummer 484 van het onteigeningsplan M/2658/01/1.

PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN MEDE-EIGENDOM

Het hiervoor beschreven gebouw wordt overeenkomstig de wet en meer in het bijzonder in toepassing van de artikelen 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek, onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid geplaatst.

De vereniging van mede-eigenaars zal "**Vereniging van mede-eigenaars gebouw NOVA**" heten en zij zal haar zetel hebben in het gebouw gelegen te Lange Van Bloerstraat 136, 2060 Antwerpen.

Het eigendomsrecht van dit gebouw zal derhalve tussen verschillende personen verdeeld zijn volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

Teneinde deze verdeling door te voeren, verklaart de comparant de statuten van de mede-eigendom op te maken, die meer bepaald tot doel hebben het onroerend geheel, de privaat en gemeenschappelijke delen te beschrijven, het aandeel van de gemeenschappelijke delen met betrekking tot elk privaat deel vast te stellen op basis van het verslag waarvan hierna sprake, de rechten en plichten van elke mede-eigenaar betreffende de privaat en gemeenschappelijke delen, de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en het beheer van het gebouw te beschrijven en de details van het gemeenschappelijk leven te regelen.

De comparant heeft ons vervolgens de volgende documenten overhandigd om onder onze minuten neer te leggen:

- **De plannen van het gebouw** opgemaakt op 2.6.2023 door landmeter expert Danny Héroufosse op en dewelke werden geregistreerd in de plannendatabank bij het kadaster onder nummer 11805/10354.

- **Een tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen** opgesteld op basis van een verslag opgemaakt door Danny Héroufosse in opdracht van AG Vespa welke tabel aan deze akte aangehecht zal blijven na gedeeltelijke lezing, toelichting, datering en ondertekening door de comparant en door ons, notaris, om net zoals onderhavige akte de authentieke vorm aan te nemen;

- **Het reglement van interne orde**, behoorlijk getekend en geparafeerd door de comparant en door ons, notaris.

- **De stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd door de stad Antwerpen op **23 april 2018** en de **regularisatievergunning in datum van 23 juni 2023**.

1.2 ERFDIENSTBAARHEDEN

De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de 3.119 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten en lichten van een kavel op een ander kavel:
- de doorgang van het ene erf naar het andere van leidingen en kanalisaties van eender welke aard (regen- en afvalwater-gas-elektriciteit-telefoon) dienstig voor een bepaalde kavel. Deze doorgang kan onder de grond, gelijk met het grondniveau of boven de grond uitgeoefend worden;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden die op een kavel ten voordele van een ander kavel gevestigd worden en die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan of nog uit het plaatselijk gebruik.

De verschijner verklaart zelf geen erfdienstbaarheden lastens voorschreven eigendom te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom. met uitzondering van:

- Betreffende de goederen gelegen te Antwerpen Lange Van Bloerstraat vermeldt de akte uitdrukkelijk:

“Betreffende de door verkopers gekende erfdienstbaarheden verwijzen deze naar een akte verleden voor notaris Charles Van der Avoort te Antwerpen op 2 juli 1936. Partijen bevestigen hiervan voorlezing en kopij ontvangen te hebben. “

Comparante verklaart dat voormelde erfdienstbaarheden niet meer van toepassing zijn ingevolge de nieuw opgerichte gebouwen.

- Betreffende de goederen gelegen te Antwerpen Kerkstraat 163 vermeldt de akte uitdrukkelijk:

“Betreffende de door verkopers gekende erfdienstbaarheden verwijzen deze naar een akte verleden voor notaris Florent Ceulemans te Antwerpen op 8 mei 1973 waarin letterlijk opgenomen staat hetgeen volgt :

‘Er dient rekening gehouden met volgende erfdienstbaarheden :

De tussen de loten één en drie (eigendommen te Antwerpen Lange Van Bloerstraat 126-128) bestaande deur (zie plan lijn A-B) en de ondergrondse opening tussen loten één en twee (zie plan lijn C-D) die doorgang verleent aan kelder onder nummer 163 van de Kerkstraat moeten op gemeenschappelijke kosten (van belanghebbenden) dichtgemetseld worden.

De bestaande lichten en uitzichten (zes vensters met mat glas en naar de binnenkant openvallend) in de gevel van het achtermagazijn tussen loten één en twee (lijn E-F) moeten in hun huidige staat behouden blijven; zo ook behoren de onder voornoemd magazijn bestaande kelders aan de eigenaars van lot één.

De beerput op de binnenkoer van lot twee nummer 163 van de Kerkstraat dient eveneens als beerput voor de nummer 165 van de Kerkstraat.

De kopers treden dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verzoekers.

Verder dient er nog rekening gehouden te worden met de volgende erfdienstbaarheden : In punt A (plan) moet het lot één (nummer 161) het dakwater van lot twee (nummer 163) blijven opvangen.

Lijnen B-C en D/E moeten op gemeenschappelijke kosten dichtgemetseld worden. In punt D is de afloop van het dak van het magazijn op lot twee maar het rioolputje bevindt zich op lot één. In punt F moet het lot één het dakwater van de magazijnen van lot twee blijven opvangen. In lijn E-F moeten twee deuren en één raam op gemeenschappelijke kosten

dicht gemetseld worden. De beerput op de binnenkoer van lot twee (nummer 163 aan de Kerkstraat) dient eveneens als beerput van nummer 165 van de Kerkstraat.'

Partijen bevestigen hiervan voorlezing en kopij ontvangen te hebben en treden in alle rechten en plichten van de vorige eigenaars.

De verkoper verklaart dat enkel de erfdienstbaarheden van de waterafloop naar de voormalige wasserij NOVA en de gezamenlijke beerput met nummer 165 nog van toepassing zijn."

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

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

Bij nazicht van de KLIM-website op 3 maart 2022 blijkt dat het eigendom niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

1.3 BODEMDECREET

De comparant verklaart:

- dat bij zijn weten voorschreven goed **geen risicogrund** is zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming **met uitzondering van het nagemelde**.

- dat hij geen weet heeft van enige andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige mede-eigenaars of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. De comparant legt de bodemattesten voor, afgeleverd door Ovam op **8 maart 2022, 15 maart 2022 en 23 december 2022**.

Deze bodemattesten bepalen:

1. Lange Van Bloerstraat 136 (bodemattest van 23.12.2022)

2. Lange Van Bloerstraat 140 (bodemattest van 8.3.2022)

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrund.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

2. Lange Van Bloerstraat 142 (bodemattest van 8.3.2022)

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrund.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1. Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond., De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1. Gemengd overwegend historische verontreiniging

Datum 13.09.2011

Type Beschrijvend bodemonderzoek

Titel Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr .0060) Lange Van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

Auteur Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Lange Van Bloerstraat 136 (bodemattest van 8.3.2022)

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

4. Lange Van Bloerstraat 142 (bodemattest van 8.3.2022)

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.03.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova N.V., Lange van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 24.11.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

DATUM: 13.09.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

DATUM: 20.02.2014

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Wasserij Nova (Vlabotex nr. 0060), Lange Van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

2.3.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 24.11.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

DATUM: 13.09.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

2.3.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 01.03.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova N.V., Lange van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Soresma NV

DATUM: 24.11.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Wasserij Nova NV te Antwerpen (Absre08305)

AUTEUR: AB Soil Remediation Experts BV

DATUM: 13.09.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

DATUM: 20.02.2014

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Wasserij Nova (Vlabotex nr. 0060), Lange Van Bloerstraat 138 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

4. Kerkstraat 163A (bodemattest van 8.3.2022)

Dit bodemattest bepaalt:

“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op

<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

Informatie uit de gemeentelijke inventaris: De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

Uitspraak over de bodemkwaliteit: Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

Bijkomende adviezen en/of bepalingen: Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

5. Kerkstraat 163 (bodemattest van 15.3.2022)

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 13.09.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

Het bodemsaneringsproject van 02.10.2017 werd bij de OVAM ingediend op 04.10.2017. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 13.09.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen (2213313003/avd)

AUTEUR: Antea Belgium NV

DATUM: 02.10.2017

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Gefaseerd bodemsaneringsproject (Kernzone) Wasserij NOVA (Vlabotex nr. 0060), Lange van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen

AUTEUR: MAVA AES NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

6. Kerkstraat 187 (bodemattest van 8.3.2022)

Dit bodemattest bepaalt:

“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op

<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

Informatie uit de gemeentelijke inventaris: De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

Uitspraak over de bodemkwaliteit: Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

Bijkomende adviezen en/of bepalingen: Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

Bij aangetekend schrijven in datum van 7 november 2022 werd aan OVAM overeenkomstig de procedure MB artikel 164 de vereiste verklaring van overdracht overgemaakt.

Comparant verwijst uitdrukkelijk naar de Projectinformatiebrochure opgemaakt door AG Vespa en in het bijzonder naar punt A.13 sanering. In alle rechtsoverdragende en of andere akten betreffende het in deze akte omschreven project dienen de rechtsverkrijgenden of rechtsopvolgers de saneringsfirma en het studiebureau toegang te verlenen tot het terrein of tot het hen toebehorend onroerend goed.

➤ **Asbest-attest - Asbestinventarisatie**

Bij de **verkoop van woningen en gebouwen ouder dan bouwjaar 2001** is een asbestinventarisatetest, dat 10 jaar geldig is, verplicht. Tegen 2032 moet iedere gebouweigenaar over een asbestinventarisatetest beschikken. Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestinventarisatetest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de (nieuwe) huurders.

Een asbestinventarisatetest wordt afgeleverd door Ovam en is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw opgemaakt door een asbestdeskundige. Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Informatie: www.ovam.be www.vlaanderen.be/asbest.

De comparant verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

1.4 STEDENBOUW – VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

1.4.1 Algemene bepalingen en verklaringen

Alle mede-eigenaars moeten, wat de uitvoering van werken of aanleg van beplantingen betreft, zich houden aan de geldende reglementering en wetgeving zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de comparant.

De instrumenterende notaris wijst partijen op de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) en in het bijzonder op :

- **artikel 4.2.1 V.C.R.O.** dat een lijst van handelingen omvat waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

- **artikel 4.2.2 V.C.R.O.** dat een lijst van handelingen omvat die ;
 - o **enerzijds** meldingsplichtig zijn en/of
 - o **anderzijds** waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

Verklaring notaris

- De instrumenterende notaris verklaart dat geen vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op het verkochte goed mag worden opgericht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is, en dat evenmin een stedenbouwkundig attest of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd is, dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning kan bekomen worden.
- De notaris wijst partijen erop dat de eventuele vermelding van het bestaan van één of meerdere vergunningen, niet met zekerheid aantoont dat:
 - deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
 - het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen werd opgericht;
 - de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn of niet vervallen zijn;
 - het bestaan van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.
- De instrumenterende notaris kan niet instaan voor de juistheid van de, door de gemeentelijke overheid, aangeleverde informatie en dat de vermelding van deze stedenbouwkundige informatie gebeurt onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeentelijke overheid verstrekte gegevens en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in het plannen- en/of vergunningenregister sedert de datum van afgifte van voormeld stedenbouwkundig uittreksel.

Verklaringen van comparant

De comparant verklaart dat hij voor alle door hem opgerichte constructies de nodige stedenbouwkundige vergunningen verkregen heeft én dat de constructies overeenkomstig deze vergunningen opgericht of uitgevoerd werden.

De comparant verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige inbreuk noch van enige dagvaarding wegens overtreding op de geldende reglementering, door hemzelf of anderen gepleegd.

Dading

AG Vespa heeft op het adres Kerkstraat 163 te 2140 Borgerhout een nieuwbouwcomplex opgericht bestaande uit een duplex – en triplexappartement. Het triplexappartement heeft op de bovenste verdieping achteraan een terras met een balustrade die langs de kant met nr. 165 op de scheidingsmuur werd geplaatst.

Ingevolge dadingsovereenkomst met de huidige eigenaar van het eigendom te Antwerpen Kerkstraat 165 te weten mevrouw Emma Yaramis wonende te Wijnegem Ertbruggestraat 27 werd op 9 november 2022 een dading ondertekend waarbij mevrouw Emmy Yaramis verzaakt aan al haar rechten en dat zij niets meer van elkaar te vorderen noch te betwisten hebben, en dat zij, integendeel, onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzaken aan elk recht of vordering, die jegens elkaar hebben laten gelden of nog zouden kunnen laten gelden met betrekking tot onderliggend geschil met betrekking tot voormelde overbouw.

De toekomstige verkrijger(s) van voormelde privatieve kavel (triplexappartement) in de onderhavige residentie zullen dienaangaande in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijner.

Register van Herstelvorderingen

De instrumenterende notaris bevestigt het register van herstellvorderingen geconsulteerd te hebben (www.wonenvlaanderen.be/registerherstellvordering). Dit register verzamelt enkel de

herstelvorderingen op vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit (en dus niet op het vlak van de ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed) en wordt 2 maal per maand geactualiseerd. Het register bevat geen informatie.

1.4.2 Ruimtelijke ordening

De comparanten verklaren de stedenbouwkundige uittreksels – niet ouder dan één jaar en afgeleverd door de stad – in datum van 19 oktober 2022 - ontvangen te hebben.

Op basis van de hem verstrekte inlichtingen meldt de instrumenterende notaris :

a) Stedenbouwkundige vergunning

Dat er stedenbouwkundige vergunning(-en) of omgevingsvergunning(-en) voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd te weten:

- Dossiernummer 110022017182549 20173525 DBA 2017048196 afbreken van meerdere gebouwen (magazijnen, appartementen en woningen) en bouwen van 10 woningen en een ondergrondse parkeergarage.
- Dossiernummer OMV 2019127275 20193343 het lozen van afvalwater
- Dossiernummer OMV 2019143414 20194025 de exploitatie van een bronbemaling en een waterzuiveringsinstallatie
- Dossiernummer 1100219631306 19631306 verbouwing 21.3.1963
- Dossiernummer 1100219731003 19731003 verbouwingen 10.7.1973
- Dossiernummer 1100219851455 19851455 verbouwen opstalgedeelte 12.2.1985

De instrumenterende notaris wijst er uitdrukkelijk op:

- Dat constructies opgericht voor 22 april 1962 onweerlegbaar, of gebouwd tussen 22 april 1962 en voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan weerlegbaar (door een proces verbaal opgesteld binnen 5 jaar na de oprichting), vermoed worden vergund te zijn.
- Dat de melding dat er vergunning(-en) afgeleverd werden, geen zekerheid geven dat:
 - Het goed ook volledig overeenkomstig deze vergunningen opgericht werd.
 - De afgeleverde vergunningen daadwerkelijk rechtsgeldig zijn én niet vervallen zijn.
 - Dat het goed integraal vergund is.

b) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: **artikel 1. zone voor wonen - artikel 9 overdruk – binnengebied RUP contour algemene voorschriften + aanvullende voorschriften**

c) Het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en evenmin een procedure voor het opleggen van dergelijke procedure hangende is.

d) Dat er op het voormelde onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. V.C.R.O. of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 op complexe projecten.

e) Dat er voor het onroerend goed **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is.

f) Dat dit eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of een projectbesluit.

g) **Milieu**

er werden voor dit onroerend goed ARAB- en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van VLAREBO:

- dossiernummer 46170 nv Wasserij Nova in datum van 3.9.1963 droogkuisinstallatie ob perchloorethyleen 59.8.

- dossiernummer 201711 bodemsaneringsproject 21.12.2017 gefaseerd bodemsaneringsproject (kernzone) Wasserij Nova (Vlabotex nr 0060) Lange Van Bloerstraat 138 te 2060 Antwerpen.

- dossiernummer 2013415 Wasserij Nova 13.9.2013 17.33.3.2° b) 3500 kg gunstig

- dossiernummer 2001794 Wasserij Nova 6.32002 verschillende Vlarebo rubrieken

- dossiernummer STADAD9200000000054 199250 Wasserij Nova 1.10.1992 verschillende Vlarebo rubrieken.

Regularisatie

De comparant verklaart dat nog een regularisatie dossier ingediend werd bij de stedelijke dienst Omgevingsvergunningen omwille van kleine wijzigingen in de uitvoering die evenwel geen betrekking hebben op privaatieve kavels. Deze vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 23 juni 2023. De plaatsing van de groendaken op het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 en Kerkstraat 163 zal door zorgen van de comparant uitgevoerd worden en de plaatsing van de fietsenberging zal, met akkoord van de dienst vergunningen van de Stad Antwerpen (bericht in datum van 1 augustus 2023) in de ondergrondse kelder geplaatst worden door middel van het plaatsen van een fietsenrek met 2 lagen.

4. Onroerend Erfgoed

De comparant verklaart dat het goed niet opgenomen is in:

- De landschapsatlas,
- De inventaris archeologische zones,
- De inventaris bouwkundig erfgoed,
- De inventaris van het landschappelijk erfgoed

De comparant verklaart tevens dat het goed noch voorlopig, noch definitief werd beschermd.

Hij verklaart hierover geen betekening of kennisgeving ontvangen te hebben en dat een dergelijke opname ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld. (www.onroerenderfgoed.be)

1.4.5 Waterparagraaf

De comparant verklaart dat het goed:

- Niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming,
- Noch in een overstromingsgevoelig gebied, zoals afgebakend door de Vlaamse Regering,
- Noch gelegen in een signaalgebied.
- Noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- Overeenkomstig het overstromingsrapport in datum van Blijkt dat de perceelsscore C is voor oud perceelnummer 0731/00V00 en A voor oud perceel nummer 0730/00Y009
En
Blijkt dat de gebouwscore C is voor oud perceelnummer 0731/00V00 en A voor oud perceel nummer 0730/00Y009.

Na deze uiteenzetting heeft de comparant ons verzocht authentieke akte te nemen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom, die samen de statuten van het gebouw vormen, alsook van het reglement van interne orde.

Deze statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook 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 huurcontracten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars, na te leven.

De bepalingen van de statuten zijn rechtstreeks tegenstelbaar.

II. BASISAKTE

2.1 BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL – PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

2.1.1 Beschrijving van het onroerend geheel

De verschijner verklaart eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed beschreven onder punt 1.1 van onderhavige akte. De gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel zijn thans, na prekadastratie, gekend onder gereserveerd perceelidentificatienummer sectie E nummer 731B2P0000 voor het gebouwencomplex Lange Van Bloerstraat 136/140-142 en 731A2P0000 voor de gebouwen Kerkstraat 163.

2.2 PLAATSING ONDER HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM

De comparant verklaart het goed onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te willen plaatsen en aldus de juridische verdeling van het eigendomsrecht door te voeren, zodat het goed op basis van bijgaande plannen verdeeld zal worden:

- a) **in privatieve delen:** die de exclusieve eigendom van elke eigenaar zullen zijn;
- b) **in gemeenschappelijke delen:** die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in voormeld eigendom.

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.

Ingevolge deze verklaring worden er privatieve kavels gecreëerd die juridisch afzonderlijke goederen vormen die het voorwerp kunnen uitmaken van het vestigen van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of ingevolge overlijden, en van alle andere contracten.

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom zoals hierna aangeduid. Bijgevolg behoren zij niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De akten die enkel betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen en meer in het bijzonder de akten van wijziging van de statuten van de mede-eigendom, zullen uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden overgeschreven.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of elke vestiging van zakelijke rechten die een privatieve kavel bezwaren, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich meebrengt, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen, dat er onlosmakelijk aan verbonden is.

2.3 BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN – BEPALING VAN HET AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN DAT AAN ELK PRIVATIEF DEEL VERBONDEN IS

2.3.1 Algemeen

De comparant verklaart dat het onroerend geheel in het algemeen wordt gevormd door:

- in de ondergrondse verdieping van de appartementen de gemeenschappelijke ruimtes met meters voor water, gas en elektriciteit; fietsenberging en parkeergarage.
- Een appartement Kerkstraat 163A bestaande uit een gelijkvloerse en 1^e verdieping
- een appartement Kerkstraat 163 bestaande uit een gelijkvloerse, 1^e, 2^e en 3^e verdieping
- een woning Kerkstraat 187 bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse, 1^e, 2^e en 3^e verdieping
- een gebouw Lange Van Bloerstraat 136 (136/001, 136/101, 136/201 en 136/301) bestaande uit kelderverdieping, een gelijkvloers appartement en 3 appartementen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping
- een woning Lange Van Bloerstraat 138 bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse en 1^e verdieping
- een woning Lange Van Bloerstraat 140 bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse en 1^e verdieping
- een woning Lange Van Bloerstraat 142 bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse

- en 1^e verdieping
- een ondergrondse parkeergarage met 13 autostaanplaatsen
- een gemeenschappelijke doorrit naar de ondergrondse parkeergarage, manoeuvreerruimte alsook de fietsenstalplaats en gemeenschappelijke tuin;

2.3.2 Beschrijving van de privatieve delen en bepaling van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan elk privaatief deel verbonden is

2.3.2.1 Begrip

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd tot exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

2.3.2.2 Beschrijving

Elke privaatieve kavel omvat in privaatieve en uitsluitende eigendom alles wat tot het uitsluitend privégebruik van een privaatieve kavel bestemd is, zelfs indien deze zich in gemeenschappelijke delen of in een andere privaatieve kavel bevinden, zoals onder meer:

Binnen de kavel :

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen en met de onderbevoering aansluitend op het welfsel, dat gemeen is;
- de niet-dragende binnenmuren, de deuren, de vensters en ramen, de terrasdeuren in voor- en achtergevels, de eventuele rolluiken, de balustrades en vloeren van terrassen en balkons;
- alle binnenleidingen van de appartementen (voor zover deze niet tot gemeen gebruik bestemd zijn zoals hierna bepaald), de individuele sanitaire toestellen (zoals onder meer lavabo's, bad, wc, enzovoort), de betegeling van de muren, de radiatoren, en voor zover aanwezig, de individuele branders of boilers van de centrale verwarming in het privaatief appartement en de verwarmingsleidingen die zich binnenin elk privaatief appartement bevinden.
- de deuren en vensters;
- de plafonnering van de zoldering met versieringen, de binnenplafonnering en de binnerversieringen;
- voor de privaatieve woningen:
 - * het dak
 - * de voor- en achtertuinen zoals aangeduid op de bij deze akte gevoegde plannen,
 - * het systeem D ventilatiesysteem met haar eigen leidingen
 - * de eigen centrale verwarmingsinstallatie met haar leidingen
 - * de installatie met leidingen voor de zonnepanelen
- in het algemeen alles wat zich binnenin de privaatieve delen bevindt en tot het exclusief gebruik van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen.

Buiten de kavel:

Alles wat zich buiten de privaatieve delen zou bevinden doch tot het exclusief gebruik van die plaatsen zou dienen of bestemd zijn, zoals onder meer en zonder beperkend te zijn :

- de bijzondere meters, bijzondere leidingen van water, gas, elektriciteit, verwarming, telefoon, enzovoort
- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen;

Behalve de onderdelen van deze elementen die eventueel tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

De privaatieve delen van het gebouw worden hieronder omschreven. Hun beschrijving is gebaseerd op voormeld opmetingsplan. De aandelen in de gemeenschappelijke delen worden bepaald overeenkomstig het bijgaand verslag.

1. In het gebouw Kerkstraat 163 A

- in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- * op de gelijkvloerse verdieping een inkomhal, keuken, wc, berging, leefruimte, privaatieve trap naar de eerste verdieping, en tuin met haag als afsluiting.

* op de eerste verdieping: een trap naar de gelijkvloerse verdieping, traphal, technische ruimte, badkamer en slaapkamer.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : 101/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 37/100n in de gemene delen van het gebouw Kerkstraat 163 en 163A.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731A2P0002.

2. In het gebouw Kerkstraat 163

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- Op de gelijkvloerse verdieping: een traphal en privatieve trap naar de bovengelige verdiepingen
- Op de eerste verdieping: hal, badkamer, wc, technische ruimte/berging, 2 slaapkamers, privatieve trap naar de andere verdiepingen.
- Op de tweede verdieping: hal, keuken/eetkamer, berging, badkamer, nachthal, slaapkamer en privatieve trap naar de andere verdiepingen.
- Op de derde verdieping: hal, leefruimte, bureau, terras en privatieve trap naar de ondergelegen verdiepingen

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 175/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 63/100n in de gemene delen van het gebouw Kerkstraat 163 en 163A.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731A2P0001.

3 In het gebouw Kerkstraat 187

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: berging, wc en privatieve trap naar de bovengelige verdiepingen
- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, keuken, eetkamer, vide, een traphal en privatieve trap naar de andere verdiepingen en tuin met rechtstreekse toegang tot de gemeenschappelijke tuin.
- Op de eerste verdieping: leefruimte, slaapkamer, vide, traphal en privatieve trap naar de andere verdiepingen.
- Op de tweede verdieping: nachthal, slaapkamer, badkamer, traphal en privatieve trap naar de andere verdiepingen.
- Op de derde verdieping: nachthal, slaapkamer, badkamer, technische ruimte, traphal en privatieve trap naar de ondergelegen verdiepingen

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 193/2000n in de gemene delen van het complex en de grond.

4. In het gebouw Lange Van Bloerstraat 136

Vier appartementen gelegen op de gelijkvloerse, eerste, tweede en derde verdieping

> Appartement op de gelijkvloerse verdieping Lange Van Bloerstraat 136/001

Omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: een berging A0
- Op de gelijkvloerse verdieping: een hal, twee slaapkamers, badkamer, technische berging, berging, wc, leefruimte, tuin met aangeplante haag als afsluiting.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 126/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 126/1531n in de gemene delen van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0001.

> Appartement op de eerste verdieping Lange Van Bloerstraat 136/101

Omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: **berging** A1
- Op de eerste verdieping: een hal, keuken/leefruimte, berging, badkamer, wc, drie slaapkamers, privaat terras

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 131/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 131/1531n in de gemene delen van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0002

> **Appartement op de tweede verdieping Lange Van Bloerstraat 136/201**

Omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: berging A2
- Op de tweede verdieping: een hal, keuken/leefruimte, berging, badkamer, wc, drie slaapkamers, privaat terras

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 134/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 134/1531n in de gemene delen van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0003.

> **Appartement op de derde verdieping Lange Van Bloerstraat 136/301**

Omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: berging A3
- Op de derde verdieping: een hal, keuken/leefruimte, berging, badkamer, wc, drie slaapkamers, privaat terras

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 138/2000n in de gemene delen van het complex en de grond en 138/1531n in de gemene delen van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0004.

5. In het gebouw Lange Van Bloerstraat 138

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: sas, berging, wc en privatieve trap naar de bovengelige verdiepingen
- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, keuken/eetruime, leefruimte en privatieve trap naar de andere verdiepingen en voortuin en terras.
- Op de eerste verdieping: nachthal, drie slaapkamers, badkamer en privatieve trap naar de andere verdiepingen.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 304/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0018.

in de gemene delen van het gebouw en de grond

6. In het gebouw Lange Van Bloerstraat 140

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: sas, berging, wc en privatieve trap naar de bovengelige verdiepingen
- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, keuken/eetruime, leefruimte en privatieve trap naar de andere verdiepingen en voortuin en terras.
- Op de eerste verdieping: nachthal, drie slaapkamers, badkamer en privatieve trap naar de andere verdiepingen.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 307/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0019.

7. In het gebouw Lange Van Bloerstraat 142

- in privatieve en uitsluitende eigendom:

- In de kelderverdieping: sas, berging, wc en privatieve trap naar de bovengelige verdiepingen

- Op de gelijkvloerse verdieping: inkomhal, keuken/eetruime, leefruimte en privatieve trap naar de andere verdiepingen en voortuin en terras.
 - Op de eerste verdieping: nachthal, drie slaapkamers, badkamer en privatieve trap naar de andere verdiepingen.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 306/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0020

8. de autostaanplaatsen in de in de ondergrondse parkeergarage

De ondergrondse parkeergarage met haar privatieve in-en uitrit omvat 13 autostaanplaatsen elk omfattende in de ondergrondse verdieping;

> **autostaanplaats nummer 1** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0005.

> **autostaanplaats nummer 2** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0006.

> **autostaanplaats nummer 3** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0007..

> **autostaanplaats nummer 4** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 7/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0008.

> **autostaanplaats nummer 5** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0009.

> **autostaanplaats nummer 6** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0010.

> **autostaanplaats nummer 7** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0011.

> **autostaanplaats nummer 8** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0012.

> **autostaanplaats nummer 9** omfattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 9/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0013.

> **autostaanplaats nummer 10** omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0014.

> **autostaanplaats nummer 11** omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0015.

> **autostaanplaats nummer 12** omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0016

> **autostaanplaats nummer 13** omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 6/1531n in de gemene delen van het gebouw en de grond

Thans ten kadaster gekend sectie E nummer 731B2P0017.

2.3.3 Aandelen van de privatieve kavels in de gemeenschappelijke delen

2.3.3.1 Algemeen

Overeenkomstig artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van zijn vloeroppervlakte, zijn bestemming en zijn ligging.

Om deze waarde te bepalen werd overeenkomstig dit verslag als referentie de waarde genomen van een goed dat derwijze is uitgerust dat het een normale bewoonbaarheid verzekert (intrinsieke waarde), zonder dat er met name rekening werd gehouden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van de privatieve kavel of met de wijzigingen aangebracht aan de grond.

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de privatieve kavels.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals hiervoor opgemaakt slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 3.88, § 3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.

Evenwel:

- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;
- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of

vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

2.3.3.2 De gemeenschappelijke delen - begrip

De zaken die bestemd of dienstig zijn voor alle privatieve kavels van het gebouw 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 wettelijke bepalingen 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.

2.3.3.3 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Het complex 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.

Zijn gemeenschappelijk aan het ganse gebouw (voor wat het gebouw met appartementen Lange Van Bloerstraat 136 betreft), de delen van het gebouw bestemd tot gebruik van al de privatieve kavels, inzonderheid:

- de bebouwde en onbebouwde grond;
- de ondergrond, ter uitzondering van de private kavels en afhankelijkheden die zich er in bevinden;
- de funderingen en grondvesten;
- het buizenet van de riolering, afvoerleidingen, goten en putten.
- de constructies met steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven.
- de ruwbouw van de terrassen en balkons (doch niet de vloer noch de borstwering);
- de bekleding en versiering van de gevels;
- de gemeenschappelijke inkom(deur), de (trap)hallen, trappen;
- de liftinstallaties en liftschachten;
- de gemeenschappelijke ruimten in de kelderverdieping:
- de lokalen met meters voor water, gas en elektriciteit, inbegrepen de meters voor de woningen Lange Van Bloerstraat 138.140 en 142.
- De schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- De (eventuele) 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 telecommunicatie en –distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden en indien deze zich toch binnen een privatieve kavel bevinden, voor zover deze dan dienstig zijn voor meer dan één privatieve kavel.
- De parlofoon- of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

Zijn gemeenschappelijk aan het ganse complex de delen van het gebouwencomplex bestemd tot gebruik van al de privatieve kavels, inzonderheid:

- De gemeenschappelijke tuin
- De trapkoker in de tuin naar de parkeergarage en fietsenberging

- De inkomhal en de lift op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 kan gebruikt worden door alle bewoners teneinde zich toegang te verschaffen tot de ondergrondse parkeergarage en of fietsenberging.
- de inrit naar de ondergrondse parkeergarage;
- de manoeuvreerruimte voor auto's;
- de fietsenstalling.

Voorgaande opsomming is niet limitatief.

Bijzondere bepaling

Een strook van 86,5 cm, tussen de keldermuur en de parkeerplaatsen genummerd 4, 5, 6, 7, 8 en 9 en gelegen in de gemeenschappelijke delen is gemeenschappelijk maar dienstig voor privaat gebruik ten voordele van de parkeerplaatsen genummerd 4, 5, 6, 7, 8 en 9.

2.3.3.4 Uitsluitend genot en gebruik

Niettegenstaande ze behoren tot voormelde gemeenschappelijke delen, **dienen volgende zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars:**

- De eigenaar en/of gebruiker van een lot waaraan het **privatief gebruiksrecht van een terras** gekoppeld is, zal het terras mogen gebruiken als terras.

Hij zal er:

- o potplanten mogen installeren (behoudens klimplanten tegen de gemeenschappelijke muur);
- o een tafel, (lig)stoelen, andere tuinmeubelen en/of een opruimbox voor buitenaccessoires zoals kussens, buitengerief enzoverder;
- o een barbecue mogen gebruiken tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars en/of wettelijke voorschriften.

- De eigenaar en/of gebruiker van een lot waaraan het **privatief gebruiksrecht van een tuin of voortuin** gekoppeld is, zal de tuin of voortuin mogen gebruiken als tuin of voortuin.

Hij zal er:

- o potplanten mogen installeren
- o een tafel, (lig)stoelen, andere tuinmeubelen en/of een opruimbox voor buitenaccessoires zoals kussens, buitengerief enzoverder;
- o een barbecue mogen gebruiken tenzij andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars en/of wettelijke voorschriften.
- o De hagen tussen de verschillende tuinen zullen gemeenschappelijk door de beide eigenaars langs hun zijde op hun eigen kosten onderhouden moeten worden en de kosten van vervanging van de haag of afscheiding zal door beide eigenaars samen beslist dienen te worden en elk voor de helft betaald moeten worden. >

➤ **Gebruik van de gemeenschappelijke tuin**

- de eigenaars en of gebruikers van een autostaanplaats, die geen bewoners zijn van een wooneenheid mogen ENKEL zich toegang verschaffen tot hun autostaanplaats via de helling of via de trapkoker in de binnentuin. Verder gebruik van de gemeenschappelijke tuin is verboden.
- er mogen geen vaste of losstaande toestellen (zoals bijvoorbeeld (doch zonder beperkend te zijn): speeltuigen, barbecue's en andere aanverwanten) geplaatst worden.
- alle bewoners en of gebruikers moeten er zorg voor dragen dat de toegang tot en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin mogelijk is.

2.4. EVENTUELE WIJZIGINGEN VAN DE STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM

1. Voor de eerste overdracht van een privaat kavel

De comparant verklaart zich exclusief het recht voor te behouden om de statuten van mede-eigendom of het reglement van interne orde te wijzigen voor de eerste verkoop van een privaat kavel.

2. Andere gevallen

Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen of wegens alle andere oorzaken dan deze die in het punt 2) hiervoor vermeld worden, zal de comparant het akkoord moeten verkrijgen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

3.1 ALGEMENE UITEENZETTING

3.1.1 Definitie en draagwijdte

Onderhavig reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen,
- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling der lasten, alsook de bepalingen en sancties betreffende de betaling van de lasten,
- de bepalingen betreffende de verzekeringen.

De voorschriften die daaruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars of houders van zakelijke en persoonlijke rechten, tegenwoordig of toekomstig; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet voorziene meerderheden; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving van de onderhavige statuten.

Deze bepalingen kunnen eveneens tegengeworpen worden door diegenen tegen wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom onder de hierna voorziene voorwaarden.

3.2 BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN

3.2.1 Bestemming van de privatieve kavels

De privatieve kavels zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor het in de basisakte vermelde gebruik. De appartementen en woningen zijn in principe uitsluitend voor bewoning bestemd.

Het uitoefenen, onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de eigenaar van een privatieve kavel, van een vrij beroep of een beroepsactiviteit in de dienstensector moet, desgevallend, onderworpen zijn aan een voorafgaande toelating van de bevoegde administratieve overheden, waarvan de syndicus bij aangetekend schrijven en per mail op de hoogte wordt gebracht, minstens vijftien dagen vóór de aanvang van deze beroepsactiviteit.

Een inbreuk op deze verwittigingsplicht kan aanleiding geven tot een boete die door de algemene vergadering bepaald wordt.

3.2.2 Genot van de privatieve delen

3.2.2.1 Principes

Iedere mede-eigenaar en bewoner heeft het genotsrecht en het recht te beschikken over zijn privélokalen binnen de perken bepaald bij huidig reglement en het reglement van interne orde, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars en bewoners niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen op geen enkele manier schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens datgene wat in onderhavig reglement wordt bepaald. Zij moeten het gemeenschappelijk domein gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate waarin dit verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen volgens het juridisch begrip van een "goede huisvader".

De bewoners moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, of dat van de personen in hun dienst of van hun bezoekers.

Druisen meer bepaald tegen deze stelregels in: het feit dat een eigenaar of bewoner van een privatieve kavel, op welke wijze ook de gemene delen, bestemd voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars belemmert en er huishoudelijke werken verricht zoals, meer bepaald, het kloppen en borstelen van tapijten, beddengoed en kledingstukken, het ophangen van was en het reinigen van meubelen of gereedschap. Er mag in de gemene delen geen enkel voorwerp geplaatst worden, behoudens toelating van de syndicus.

De eigenaars en bewoners moeten op de best mogelijke wijze het geluid temperen en alle lawaai vermijden dat buiten hun kavel gehoord kan worden tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's ochtends.

Zij moeten geschikte huishoudtoestellen gebruiken. Indien er in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen die interferentie veroorzaken, moeten zij uitgerust zijn met voorzieningen die deze interferentie dempen teneinde de radio- of andere ontvangst niet te storen.

Er mag in de privatieve delen geen enkele motor geïnstalleerd worden, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudtoestellen aandrijven.

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, mogen de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of bewoners de andere bewoners niet schaden en zijn zij onderworpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

Geen enkele gedoogzaamheid of toelating kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

3.2.2.2 Toegang tot het dak

De toegang tot het dak van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling van het dakwerk. Er mag op die plaats geen enkel voorwerp geplaatst worden, uitgezonderd:

Na oplevering kan een vraag naar bijkomende energie-onderdelen of andere voorwerpen op het dak slechts genomen worden door de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De toegang tot de daken van de privatieve woningen is enkel voor de eigenaars of gebruikers van deze woningen en enkel om onderhouds- of herstellingswerken uit te voeren.

3.2.2.3 Binnenindeling van de lokalen

Iedereen kan naar eigen keuze de binnenindeling van zijn lokalen wijzigen, onder zijn verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemene delen en de ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars en bewoners verboden, zelfs binnen hun privéruimten, een wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

3.2.2.4 Werken in de privatieve kavels

Het staat iedere mede-eigenaar vrij in de privatieve delen, op zijn eigen risico, met schriftelijke voorafgaande toestemming van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid, naargelang het hem schikt alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die niet van die aard zijn dat zij zijn onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars zouden schaden of storen of de stevigheid, de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

3.2.2.5 Bijzondere installaties

De eigenaars kunnen draadloze telefoontoestellen, televisietoestellen of computers plaatsen, maar ze moeten zich daarbij gedragen naar het reglement van interne orde.

De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige

privatieve ruimten niet stoort. De bedrading mag niet langs de gevels van het gebouw lopen.

3.2.2. Verhuizen

Het verhuizen en het vervoer van meubels, van zware en omvangrijke stukken, moeten gebeuren volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die bovendien ten minste vijf werkdagen op voorhand verwittigd moet worden.

Iedere beschadiging veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, wordt aangerekend aan de mede-eigenaar die dit vervoer zal hebben laten uitvoeren. Verhuizen via de lift is niet toegestaan.

3.2.2.7 Het niet-handelen van een mede-eigenaar

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privatieve kavels of gemene delen, aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle bevoegdheid om op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in zijn privatieve ruimten te doen overgaan.

3.2.3 Grenzen van het genot van de privatieve delen

3.2.3.1 Harmonisch geheel

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die uitsluitend van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en bovendien, voor zover het de architectuur van de straatgevels betreft, met het akkoord van een architect aangesteld door de algemene vergadering die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of bij hoogdringendheid door de syndicus.

De werken met betrekking tot de privé-zaken waarvan het onderhoud belang heeft voor de eenvormigheid van het gebouw moeten door elke eigenaar tijdig uitgevoerd worden, opdat het gebouw er goed verzorgd en onderhouden zou blijven uitzien.

Indien de bewoners gordijnen aan de ramen, zonneblinden, luifels of zonnegordijnen willen aanbrengen, dan moeten deze van een model en kleur zijn die door de algemene vergadering, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, worden vastgelegd.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en balkons geen uithangborden, reclames, wasgoed, of enige andere voorwerpen plaatsen. Er mogen evenmin enige koeltoestellen (airco-units) of andere toestellen zoals schotelantennes of andere, noch toestellen voor het opvangen of omzetten van de zon- en of windenergie aan de buitenkant of op het dak van de gebouwen geplaatst worden.

3.2.3.2 Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden

Het is de eigenaars van de privatieve appartementen toegestaan om zonneweringen (horizontale zonneluifel en/of verticale screens voor het raam) te installeren voorzover deze esthetisch verantwoord zijn en in harmonie met het gebouw.

De vervanging van de vensters, openslaande deuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden vormt een privatieve last van elke privatieve kavel.

Om niettemin de perfecte harmonie van het gebouw te verzekeren worden de stijl, het type, het materiaal en de kleur van de vensters, openslaande deuren en ramen bepaald door de algemene vergadering.

De stijl van de vensters, openslaande deuren en ramen, evenals de kleur kunnen naderhand slechts gewijzigd worden mits het akkoord van de algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

3.2.3.3 Terrassen en balkons

Op elke eigenaar rust de verplichting de bekleding en de waterafvoer van de terrassen en balkons zo te onderhouden dat een normale afvoer mogelijk is.

De eigenaar heeft daarom nog niet het recht dat balkon of dat terras om te vormen noch het recht

om dat balkon of terras te bedekken.

Het terras of het balkon kan niet afgescheiden worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

Het is verboden voor de gerechtigde om er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te bergen – met uitzondering van tuinmeubelen – en er aanplantingen te doen.

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/de balkons van het gebouw en worden daar ook geen antennes, schotelantennes, satelietschotels of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

-Airco-units mogen niet geplaatst worden op het gemeenschappelijk dak en ook niet op de privatieve terrassen

3.2.3.4 Tuinen voor privaat gebruik

De tuinen maken deel uit van de gemeenschappelijke delen, doch dienen tot het exclusief genot en gebruik van de woningen.

De eigenaars (of bewoners/gebruikers) van deze woningen zullen zelf instaan voor onderhoud en bewatering van de tuin waarvan zij het privaat genot en gebruik hebben.

Er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat het uitsluitend gebruiksrecht niet afgesplitst kan worden van de privatieve kavel waaraan het verbonden is.

3.2.3.5 Gebruik, onderhoud van de lift

De lift is een gemeenschappelijk element van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136.

De term "lift" moet in zijn brede zin begrepen worden: zowel de cabine en de motor met inbegrip van al zijn toebehoren, de liftkoker en de lokalen als de installatie die zich in de kelderverdieping, onder het dak of eventueel op het dak bevindt.

Iedere bewoner van het gebouw wordt geacht de lift te gebruiken zodanig dat de netheid en het functioneren ten alle tijde gewaarborgd blijven.

Bezitters van - toegelaten - huisdieren dienen hier extra aandacht aan te besteden.

Het is niet toegelaten om de lift te gebruiken in geval van brand of wanneer deze schijnbaar niet goed werkt. Het toegelaten gewicht en/of aantal personen mag nooit overschreden worden.

3.2.3.6 Publiciteit

Het is verboden op het gebouw publiciteit te maken.

Er mag geen enkel opschrift worden aangebracht aan de vensters van de verdiepingen, noch op de buitendeuren en -muren, noch op de trappen, halls en doorgangen.

Het is toegelaten om op of naast de inkomdeur van de privatieve kavels een plaat met de aanduiding van de naam van de bewoner en eventueel zijn beroep aan te brengen, naar het model goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars, die beslist met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

In elke inkomhal beschikt elk der bewoners over een brievenbus waarop de naam en het beroep van de titularis vermeld mogen worden alsook het busnummer; deze opschriften moeten beantwoorden aan het model dat bepaald werd door de algemene vergadering, die beslist met een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

3.2.3.7 Verhuring

De mede-eigenaar kan zijn privatieve eigendom verhuren; hij is alleen aansprakelijk voor zijn huurder alsmede voor elke gebeurlijke bewoner en hij alleen heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk en schriftelijk gemachtigd zou zijn.

De verhuring of de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achterswaardigheid. De eigenaars dienen de bijzondere bepalingen betreffende de verhuring zoals opgenomen in hun aankoopakte na te leven.

De toegestane huurcontracten zullen de verbintenissen bevatten van de huurders om het gebouw te bewonen overeenkomstig de voorschriften van onderhavig reglement en van het reglement van interne orde, waarvan zij erkennen kennis genomen te hebben.

Dezelfde verplichtingen rusten op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur. De eigenaars moeten hun bewoners verplichten hun huurrisico's en hun aansprakelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.

De syndicus brengt de huurders en de bewoners op de hoogte van de wijzigingen aan huidig reglement, aan het reglement van interne orde, alsook van de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering die hen kunnen aanbelangen.

Bij niet naleving van onderhavige statuten en het reglement van interne orde door een huurder, zijn onderhuurder of huurovernehmer of door iedere andere bewoner, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus, ertoe gehouden de huurverbreking aan te vragen teneinde een einde te stellen aan de bewoning.

3.2.3.8 Dieren

Bij wijze van louter gedogen is het de bewoners toegelaten in het gebouw huisdieren te houden in zover de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, reuk of anderszins).

Indien het dier de oorzaak zou zijn van hinder door lawaai, reuk of op een andere wijze, kan de gunst ingetrokken worden voor het dier in kwestie bij beslissing van de syndicus. In het geval dat de gunst ingetrokken wordt, is de overtreder die zich niet naar deze beslissing schikt verplicht tot het betalen van een som die op voorhand wordt bepaald door de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, bij wijze van schadevergoeding, onverminderd alle sancties die via gerechtelijke weg uitgevaardigd moeten worden. De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van deze som.

3.2.3.9 Inlichtingen voor de syndicus

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel.

3.2.3.10 Verbod op de opslag van gevaarlijke en andere stoffen

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke producten opgeslagen worden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering die beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, desgevallend, de administratieve toelatingen.

Zelfs indien zij deze toelating gekregen hebben, zullen zij die over een dergelijke opslagplaats voor hun persoonlijk gebruik wensen te beschikken alleen de daaruit voortvloeiende bijkomende kosten moeten dragen, waaronder de bijkomende verzekeringspremies tegen de risico's van brand en ontploffing die door de verzwaaring van de risico's veroorzaakt zijn.

3.2.4 Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke en privatieve delen

3.2.4.1 Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator

In het geval van § 9 van het artikel 577-2 van het oud Burgerlijk Wetboek, staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene

delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending en, indien mogelijk, een kopie per mail, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf de werken uit te voeren, die, in het algemeen de optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie ten doel hebben, in welk geval zij op de in art.577-2, §10, derde lid BW. Vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken uitgevoerd door de mede-eigenaar of vereniging van mede-eigenaars moeten dan een aanvang nemen binnen zes maanden na ontvangst van de in onderhavige alinea vermelde zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties :

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of tussenmuren, of van wijzigingen aan het geraamte uit gewapend beton, mogen de werken slechts uitgevoerd worden onder het toezicht van een architect of van een ingenieur, of, bij hun ontstentenis, van iedere andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars, beslissend met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van de diegene die de werken doet uitvoeren.

3.2.4.2 Wijzigingen van de privatieve delen

Het is aan de eigenaars van privatieve kavels verboden deze in meerdere privatieve kavels te verdelen of volledig of gedeeltelijk samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Het is aan de mede-eigenaar van twee privatieve kavels, waarvan het ene boven het andere gelegen is en die elkaar met de vloer en het plafond raken, verboden deze tot één enkele privatieve kavel samen te voegen, behoudens toelating van de algemene vergadering die beslist met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en volgens de regels in geval van wijziging van de aandelen in de gemene delen.

Deze verbouwing mag enkel gebeuren in zover zij volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd en de rechten van de anderen respecteert, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft.

In dat geval zijn de toelating en het toezicht door een door de syndicus aangestelde architect of

ingenieur vereist, op kosten van de mede-eigenaar die deze samenvoeging wenst uit te voeren.

Na de twee privatieve kavels te hebben samengevoegd is het vervolgens toegelaten deze opnieuw te verdelen, onder dezelfde voorwaarden als deze voorzien voor de samenvoeging van de kavels.

3.3 WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

3.3.1 Algemeen

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

3.3.2 Soort van herstellingen en werken

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

- bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

3.3.3 Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarende aard uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking genomen moet worden.

3.3.4 Andere herstellingen en werken

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken en bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

3.3.5 Erfdienstbaarheden betreffende de werken

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond) voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen, zo dit onderzoek door de syndicus nodig wordt geacht.

Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen voortvloeiend uit de herstellingen aan de gemene delen, die beslist werden volgens de hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van zijn.

De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw.

De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere zullen strikt door de syndicus afgebakend worden.

De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

3.3.6 Schoonmaak

De schoonmaakdienst voor de gemene delen en de verwijdering van het huishoudelijk afval wordt toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem zijn toegefallen volgens de wet, het onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met de schoonmaak van de gemene delen.

In geval van afwezigheid of het in gebreke blijven van dat personeel, zal de syndicus alle initiatieven nemen om in de vervanging te voorzien en zo een perfecte staat van netheid van de gemene delen te verzekeren, en meer bepaald van de trottoirs, de toegangen, de halls, de trappenhuizen, de manoeuvreerruimte naar de kelderverdieping, de keldergangen, de lokalen voor de vuilbakken en het fietslokaal.

3.4 GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

3.4.1 Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

Iedere mede-eigenaar draagt bij in de algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

- a) De kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt; de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke behoeften, zoals de uitgaven voor water, gas en elektriciteit, de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van het gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilbakken, het gereedschap en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw;
Met uitzondering van de kosten die enkel betrekking hebben op het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 die enkel ten laste van de eigenaars of bewoners van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 vallen.
- b) de administratiekosten, de bezoldiging van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten van de briefwisseling; Met uitzondering van de kosten die enkel betrekking hebben op het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 die enkel ten laste van de eigenaars of bewoners van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 vallen.
- c) de kosten van verbruik, herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;
- d) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;
- e) het onderhoud van alle gemeenschappelijke inrichtingen, van de toegangen tot de omgeving en de kelderverdieping;
- f) de door de mede-eigendom verschuldigde schadeloosstellingen of procedurekosten;
- g) desgevallend, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw. Met uitzondering van de kosten die enkel betrekking hebben op het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 die enkel ten

laste van de eigenaars of bewoners van het gebouw Lange Van Bloerstraat 136 vallen. Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten:

- de uitgaven betreffende het onderhoud van de lift, die zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartementen ieder voor een/vierde.

3.4.2 Verwarming

Elke privatieve kavel beschikt over een individuele verwarmingsketel die voor zijn verwarming bestemd is; de kosten die daaruit voortvloeien zijn uitsluitend ten laste van zijn eigenaar of bewoner.

3.4.3 Water

Elke privatieve kavel is voorzien van een eigen teller die het waterverbruik van zijn bewoners opneemt.

De verbruikskosten die eraan verbonden zijn, worden uitsluitend en volledig door zijn eigenaar of bewoner gedragen.

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en voor verbruik dat niet vernoemd wordt in de eerste alinea, wordt door een specifieke meter gemeten.

De kosten van dit verbruik en van de huur van de meter worden verdeeld tussen de eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

3.4.4 Elektriciteit

Het gebouw is voorzien van meters voor de verlichting van de gemene delen. Het totale door deze meters geregistreerde verbruik, alsook de huur van de meters, vormen een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden naar verhouding van de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, onverminderd de door sommige mede-eigenaars verschuldigde bijzondere lasten.

Elke privatieve kavel is uitgerust met een meter die de door de bewoners verbruikte hoeveelheid elektriciteit registreert. De huur van de meters en de desbetreffende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig door deze eigenaars of bewoners gedragen.

3.4.5 Gebruik, onderhoud van de lift

De lift is een gemeenschappelijk element.

De term "lift" moet in zijn brede zin begrepen worden: zowel de cabine en de motor met inbegrip van al zijn toebehoren, de liftkoker en de lokalen als de installatie die zich in de kelderverdieping, onder het dak of eventueel op het dak bevindt.

Enkel de eigenaars die gebruik maken van de lift dienen bij te dragen in gemeenschappelijke kosten van de lift. Gezien elke eigenaar gebruik kan maken van de gemeenschappelijke fietsenberging dient éénieder bij te dragen in de kosten van de lift, zo ook de eigenaar van een gelijkvloerse verdieping. De eigenaars van een autostaanplaats die geen andere goederen bezitten in het complex mogen de lift niet gebruiken en zullen enkel via de helling of de trap uitkomende in de tuin hun autostaanplaats kunnen bereiken.

3.4.6 Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elk privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

3.4.7 Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar

Het schilderen van de buitenkant van de portaaldeuren is een gemeenschappelijke last voor het gebouw Lange Van Bloerstraat 136. Maar de kosten die voortvloeien uit de herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij gebrek aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel.

Zo ook moeten de kosten die door de mede-eigendom zouden zijn opgelopen voor de

terrassen en balkons van een privatieve kavel terugbetaald worden door de betrokken eigenaar indien het vaststaat dat de veroorzaakte schade aan zijn toedoen te wijten is.

Ingeval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner de lasten van mede-eigendom zou verhogen door zijn toedoen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

3.4.8 Ontvangsten ten voordele van de gemene delen

Indien er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van de gemene delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, die over de bestemming ervan zal beslissen.

3.4.9 Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering beslissend met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze hem persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis voorafgaan, zal de syndicus, binnen de maand die daarop volgt, een nieuwe afrekening moeten opmaken, zonder dat deze afrekening verder dan vijf jaar in de tijd kan teruggaan.

Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de twee maanden volgend op die beslissing. Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden.

Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of schuld waarvan hiervoor sprake wordt beschouwd verjaard te zijn voor de periode die de vijf jaar vóór de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat de wijziging van de verdeling van de algemene lasten uitsprekt, overtreft.

In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake *prorata temporis* ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

3.4.10 Overdracht van een kavel

3.4.10.1 Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, waarvan hierna sprake;
- 2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 3.94 § 1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft

besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;

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

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

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

Bijzondere bepaling

De autostaanplaatsen in de ondergrondse parkeergarage mogen ook overgedragen worden aan derden, niet-eigenaars van een privaatieve kavel in het complex.

3.4.10.2 Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum de betaling heeft gevraagd;

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

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

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt 3.4.9.1 van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek bedoeld in punt 3.4.9.2 van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

3.4.10.3 Verplichting tot de schuld – bij de ondertekening van de authentieke akte – Verdeling van de lasten

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt b) van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

Bij een overdracht van het eigendomsrecht is de nieuwe mede-eigenaar evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, als hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Ingeval van overgang van de eigendom van een privaatieve kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen en de beheers- *en conciërgelasten;

2° het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan. Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking;

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.

3.4.10.4 Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig het Artikel 3.87, § 1, alinea 2 van het Burgerlijk Wetboek.

3.4.10.5 Kosten betreffende het meedelen van informatie

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten 3.4.9.1, 3.4.9.2 en 3.4.9.4 van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar.

3.4.10.6 Achterstallen op lasten

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van het punt 3.4.9.7 hierna.

3.4.10.7 Voorrecht

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in

een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 3.94 §1 en 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 3.94 §1 en 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

3.4.11 Werkkapitaal

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privative kavel een provisie betalen gelijk aan de geschatte uitgaven over een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus zorgt voor het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privative kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouw. Het bedrag van deze provisie wordt op basis van een evaluatie bepaald door de algemene vergadering en opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op de dag van de inbezitneming van elk privatief element.

Het staat de comparant nochtans vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privative kavel te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

3.4.12 Gewoon reservekapitaal – bijzondere reservekapitalen

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, wordt er een bijzonder reservekapitaal gevormd, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volstreekte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de 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.

Die bedragen, met inbegrip van het werkkapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

3.4.13 Hoofdelijkheid – Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten.

Onverminderd artikel 3.92, §6, van het Burgerlijk Wetboek kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, §6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de dertig dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren. De mede-eigenaar die niet betaald heeft na het verstrijken van de termijn van dertig dagen is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadeloosstelling verschuldigd waarvan het bedrag zal worden bepaald door de syndicus, in samenspraak met de algemene vergadering, vanaf het verstrijken van voornoemde termijn, onverminderd de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen.

De algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist over de bestemming van de gestorte vergoedingen.

De mede-eigenaars die nalaten te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus met vermelding van de hiervoor genoemde vergoedingen, kunnen door de syndicus in rechte vervolgd worden.

De algemene vergadering, die beslist met volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan de syndicus machtigen om in naam van de vereniging van mede-eigenaars een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten om zich te verzekeren tegen de geschillen die zich tussen de vereniging van mede-eigenaars en een van hen kunnen voordoen.

De vervallen gemeenschappelijke lasten of de lasten die blijken uit een afrekening of afrekeningen opgemaakt door de syndicus mogen in geen geval worden betaald met behulp van het werkkapitaal, dat onaangetast moet blijven.

3.4.14 Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het

verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

3.4.15 Jaarrekeningen van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

Elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitsluiting van de kelders, garages en parkings, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, waarin minstens worden weergegeven: de ontvangsten en uitgaven, de kastoestand alsook de bewegingen van de beschikbare gelden in speciën en op de rekening, het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal bedoeld in de artikel 3.86 §3 en 3.94, § 5 van het Burgerlijk Wetboek, de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt daarvoor in voorkomend geval decharge.

Deze aan de goedkeuring van de algemene vergadering te onderwerpen jaarrekening van de syndicus wordt afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen op de algemene vergadering, die beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de syndicus de fouten die zij in de rekeningen zouden hebben opgemerkt.

3.5 VERZEKERINGEN – AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW

3.5.1 Algemeen

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.

2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering

wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.

3. . In geval van schade veroorzaakt aan een privaatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privaatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.

5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privaatieve delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.

6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

Uitzondering betreffende de privaatieve woningen en eigenaars van de autostaanplaats

Elke eigenaar of bewoner van een privaatieve woning dient zijn privaatieve kavel voor zijn aansprakelijkheid in schade aan het gebouw af te sluiten en de eigenaars of gebruikers van een ondergrondse autostaanplaats dienen bij te dragen aan de kosten van de gemeenschappelijke polis.

3.5.2 Soorten verzekering

I. - Bepaalde verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, de kosten voor de herstelling van de tuinen en de omgeving, en de expertisekosten.

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° Verzekering van het bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.

II. – Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

3.5.3 Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

3.5.4 Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.

2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.

3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

3.5.5 Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

3.5.6 Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clausule op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

3.5.7 Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;

2° de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel.

Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.

3° de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

3.5.8 Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen

1. - De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privatieve kavel.

2.- De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.

3.- In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.

4.- De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.

5.- Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6.- Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

3.5.9 Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid

1.- Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.

De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.

De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.

Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:

- de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
- de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.

2.- De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt

gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.

3.- De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.

4.- De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.

5.- De algemene vergadering beslist:

- met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;

- met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 3.88 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek.

6.- Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

3.6 RECHTSVORDERINGEN

3.6.1 Door de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

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

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

3.6.2 Door een mede-eigenaar

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige

beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

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

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Als de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen

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

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die *verweerder* is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, waarvan de lasten worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de *vordering* na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

3.6.3 Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen *twee maanden* na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 3.93, §5, tweede lid 2° van het Burgerlijk Wetboek en *uiterlijk binnen vier maanden* na de algemene vergadering.

3.6.4 Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of

één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

3.6.5 Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

3.7 TEGENSTELBAARHEID – INFORMATIE

3.7.1 Principes

Alle beslissingen van de algemene vergadering 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.

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

Het reglement van interne orde wordt, binnen een 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.

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

De syndicus heeft ook 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.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd:

1° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht*, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 3.93, §4 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daarvan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel*, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending

wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

3.8 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

3.8.1 Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan een raad van mede-eigendom oprichten met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum drie mede-eigenaars met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

3.9 COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

3.9.1 Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

Als deze commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en de verzekeringspremies zullen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

3.10 ALGEMENE BEPALINGEN

3.10.1 Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 3.78 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf

hun inwerkingtreding.

3.10.2 Talen

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de gebouwengroep gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

3.10.3 Reglement van interne orde

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld. Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de comparant en door ons, notaris.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een 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.

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

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

De syndicus heeft ook 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 vergadering.

3.11 OVERGANGSBEPALINGEN

- 1) de eerste syndicus wordt benoemd op de eerste algemene vergadering;
- 2) de door de comparant afgesloten verzekeringspolissen zullen in stand gehouden worden tot aan hun einddatum en ten vroegste tot een maand na de eerste algemene vergadering.

SLOTBEPALINGEN

1) aangehechte stukken

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee te vormen, doch met uitdrukkelijk ontslag voor de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie om mee over te schrijven:

- De opmetingsplannen van de gebouwen, opgemaakt op 2.6.2023 door landmeter expert Danny Héroufosse op en dewelke werden geregistreerd in de plannendatabank bij het kadaster onder nummer 11805/10354, voormeld, dewelke na waarmaking door de comparant en instrumenterende notaris, aan deze akte gehecht blijft en mee wordt geregistreerd. De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.
- **Een tabel van de aandelen in de gemeenschappelijke delen** opgesteld op basis van een verslag opgemaakt door Danny Heroufosse in opdracht van AG Vespa welke tabel aan deze akte aangehecht zal blijven na gedeeltelijke lezing, toelichting, datering en ondertekening door de comparant en door ons, notaris, om net zoals onderhavige akte de authentieke vorm aan te nemen;
- **Het reglement van interne orde**, behoorlijk getekend en geparafeerd door de comparant en door ons, notaris.
- **De stedenbouwkundige vergunning** afgeleverd door de stad Antwerpen op **23 april 2018 en de regularisatievergunning in datum van 23 juni 2023. □ **2) Slotmeldingen****

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid der identiteiten van verschijners op zicht van hun officiële stukken van de burgerlijke stand.

Tot uitvoering van deze akte doen partijen keuze van woonst in hun maatschappelijke zetel.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving dezer.

Forfaitair recht op geschriften

Het forfaitair recht op geschriften ten bedrage van honderd EURO werd heden in handen van instrumenterende notaris betaald waarover kwijting.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen Paradeplein 25 de kantoren van AG Vespa op voormelde datum.

En na voorlezing door notaris hebben de comparanten samen met notaris deze akte getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

