

MINUUT
met
aangehechte stukken
1e uitgifte afgeleverd

REP.NR.:
AKTE DD.: 9 juni 2022
Rechtszekerheid A'PEN I

47991-001

AKTE STATUTEN

Op negen juni tweeduizend tweeëntwintig.
Voor mij, Ellen VERHAERT, notaris te Antwerpen (zesde kanton), Artsen Zonder Grenzenstraat 2, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Ellen VERHAERT, Notarisvennootschap" met zetel te Antwerpen, Artsen Zonder Grenzenstraat 2;

ZIJN GEKOMEN

Het Autonom 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 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 Autonom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatste gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 26 april 2021. 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:

- 1.
- 2.

Hierna verder "de comparant".

BEKWAAMHEID VAN COMPARANT

Comparant verklaart bevoegd en bekwaam te zijn om de hierna gemelde rechtshandelingen te stellen en niet onderworpen te zijn aan enige maatregel zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling van een bewindvoerder, enzovoort, waardoor zij de bedoelde rechtshandelingen niet mag of kan stellen.

TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

Alle bepalingen van de akte worden door mij notaris toegelicht en de comparant kan alvorens de akte ondertekend wordt van mij notaris bijkomend uitleg vragen over om het even welke clause erin opgenomen.

Comparant erkent dat de aanhef van de akte door mij notaris, bewaarder van de minuut integraal is voorgelezen en verklaart dat de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Comparant is erover ingelicht dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij dit wenst of nog indien zij vindt dat het ontwerp van de akte haar niet tijdig is meegedeeld.

Na deze mededeling verklaart comparant dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte heeft ontvangen, dat zij het heeft gelezen en dat zij niet wenst dat de akte integraal wordt voorgelezen.

Wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte worden in elk geval integraal voorgelezen.

Die mij verzoekt te acteren wat volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparant is eigenaar van de hierna vermelde onroerende goederen.

Comparant heeft voor eigen rekening op haar grond, constructies laten oprichten, meer bepaald:

7 appartementen en 4 autostaanplaatsen.

Teneinde de horizontale verdeling van het onroerend goed te kunnen doorvoeren verzoekt comparant ondergetekende notaris om over te gaan tot het opmaken van de statuutakte die de juridische verdeling van het gebouwencomplex tot stand brengt.

De verschillende delen van onderhavige statuutakte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

I.BESCHRIJVING VAN HET GOED

De comparant verklaart eigenaar te zijn van de geheelheid in volle eigendom van volgende onroerend goederen:

STAD ANTWERPEN-DISTRICT ANTWERPEN - 9^{DE} AFDELING - SECTIE I

Een gebouwencomplex omvattende 7 appartementen, 4 gesloten autostaanplaatsen op en met grond en verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2020 Antwerpen, Julius De Geyterstraat 175-177, volgens titel ten kadaster gekend Julius De Geyterstraat 177-179-VIIde Olympiade-laan 167-171, wijk I nummer 2362C5P0000 met een oppervlakte van negenenviertig vierkante meter (49 m²), nummer 2362M12P0000 met een oppervlakte van tweeënveertig vierkante meter (42 m²), nummer 2362L12P0000 met een oppervlakte van zesenvijftig vierkante meter (56 m²), nummer 2362P17 P0000 met een oppervlakte van vijftig vierkante meter (50 m²) en 2362V11P0000 met een oppervlakte van zesenzestig vierkante meter (66 m²) en thans ten kadaster gekend wijk I met gereserveerd perceelnummer **2362 G18 P0000**.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort comparant toe om het te hebben verkregen ingevolge aankoop van a. de heer De Smedt Koen Erik Maria, wonende te Antwerpen-Ekeren, Mevrouw De Smedt Ingrid Maria Hendrika, ongehuwd, wonende te Antwerpen-Wilrijk, c. Mevrouw De Hollander Anna Hendrika Leonia, weduwe van Ronald De Smedt, wonende te Antwerpen-Wilrijk, bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout op 17 mei 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Antwerpen op 24 mei daarna onder nummer 57-T-24/05/2017-06566.

Voorschreven goed hoorde de heer De Smedt Koen Erik Maria, Mevrouw De Smedt Ingrid Maria Hendrika, en Mevrouw De Hollander Anna Hendrika Leonia toe om het te hebben verkregen als volgt :

Percelen nummers 2362C5P0000, 2362M12P0000 en 2362P17P0000 werden oorspronkelijk aangekocht door de heer Ronald Frans Henri De Smedt en zijn echtgenote mevrouw Anna Hendrika De Hollander samen te Antwerpen Wilrijk ingevolge akte verleden voor notaris Van Overloop te Wilrijk op 17 november 1971 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen van Alaerts Julien Antoine Albert en echtgenote Simonne Josephine Goeleven te Wilrijk.

Perceel nummer 2362L12P0000 werd oorspronkelijk aangekocht door mevrouw Anna Hendrika De Hollander samen te Antwerpen Wilrijk echtgenote van de heer Ronald Frans Henri De Smedt ingevolge akte verleden voor notaris Paul Smet te Antwerpen op 10 januari 1981 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen op 17 februari volgend boek 5699 nummer 13 van De Bruyn Petrus Cornelius Joannes en echtgenote Elisa Bernard te Dilbeek.

Perceel nummer 2362V11P0000 werd oorspronkelijk aangekocht door de heer Ronald Frans Henri De Smedt echtgenoot van mevrouw Anna Hendrika De Hollander samen te Antwerpen-Wilrijk ingevolge akte verleden voor notaris Paul Smet te Antwerpen op 24 augustus 1979 overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Antwerpen van Van Dyck Frans Marie Leon te Hoboken.

De heer De Smedt Ronald Frans Henri voornoemd is testamentloos overleden te Antwerpen Wilrijk op 6 oktober 2001 nalatende als enige wettige erfgenamen : 1. Zijn langstlevende echtgenoten mevrouw De Hollander Hendrika Leonie voornoemd voor het vruchtgebruik en zijn beide kinderen te weten 1. De Smedt Ingrid Maria Hendrika, voornoemd, voor de helft in naakte eigendom en 2. De Smedt Koen Erik Maria, voornoemd, voor de helft in naakte eigendom.

II.PLAN EN METING

a) De goederen werden opgemeten en weergegeven op een PRECAD-plan, opgemaakt door landmeter-expert Danny Héroufosse (LAN 0402276) op 14/04/2022.

Een exemplaar van dit plan **wordt aan deze akte gehecht** en 'ne varietur' ondertekend door de comparant en door mij, notaris.

b) Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie onder referentenummer **11809/10253** en werd(den) sindsdien niet meer gewijzigd.

c) De gereserveerde perceelsidentificatie voor elk hierna vermelde private kavel werd door de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie als volgt toegekend:

1. Het appartement, genummerd: "175/1101", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0001;

2. Het appartement, genummerd: "175/1201", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0002;

3. Het appartement, genummerd: "175/1301", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0003;

4. Het appartement, genummerd: "175/1401", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0004;

5. Het appartement, genummerd: "175/2201", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0005;

6. Het appartement, genummerd: "175/2301", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0006;

7. Het appartement, genummerd: "177", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0007;

8. De autostaanplaats, gekenmerkt: "175/P1", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0008;

9. De autostaanplaats, gekenmerkt: "175/P2", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0009;

10. De autostaanplaats, gekenmerkt: "175/P3", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0010;

11. De autostaanplaats, gekenmerkt: "175/P4", gereserveerd perceelnummer: 2362G18P0011.

Gelet op de opname in de databank, verzoekt comparant bij toepassing van artikel 26, 3^{de} lid, 2^o Wetboek Registratierechten, om dit plan niet mee te registreren.

Een identieke kopie van het in de databank opgenomen plan wordt als bijlage aan deze gehecht, zoals hierboven vermeld.

III.ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

1. Bodemdecreet.

1. De comparant verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet.

2. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM op datum van 7 december 2022 werden afgeleverd, luidt als volgt:

"Inhoud van het bodemattest

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>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

Te Mechelen, 07.12.2021

3. De comparant verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper- mede-eigenaar of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper- mede-eigenaar de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich.

5. De notaris wijst de comparant er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

2. Stedenbouw - ruimtelijke ordening - administratieve inlichtingen.

2.1. Stedenbouw

Comparant erkent:

a) Een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundige uittreksels voor de betrokken percelen, opgemaakt door de Stad Antwerpen op 6 januari 2022 en door de Stad Antwerpen overgemaakt aan de minuuthoudende notaris.

b) Kennis te hebben genomen van de inhoud van deze uittreksels, hierover toelichting te hebben gekregen van ondergetekende notaris. Zij ontslaat ondergetekende notaris om de inhoud ervan geheel of gedeeltelijk over te nemen in deze akte.

2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Informatie

Comparant werd er door ondergetekende notaris op gewezen dat de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna de "Codex" genoemd), zoals die op heden van kracht is, op deze akte van toepassing zijn.

De stad waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Bijgevolg zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Codex integraal van toepassing.

In toepassing van de Codex, vermeldt en informeert de notaris de comparant erover dat, zoals blijkt uit:

1° Voormelde stedenbouwkundige uittreksels opgemaakt door de Stad

Antwerpen op 6 januari 2022;

2° De verklaringen van comparant en

3° het hypothecair getuigschrift, het volgende:

1) voor het goed de volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

Dossiernummer : OMV_2018044244

Gemeentelijk dossiernummer : 20181424

Onderwerp : bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen en slopen van de bestaande bebouwing

Is de procedure voortgezet uit ASTVER of ASTVEROS? : Neen

Datum beveiligde zending aanvraag : 25/05/2018

Datum ontvangst beveiligde zending door de gemeente : 25/05/2018

Dossier ontoankelijk en volledig? : Ja

Datum beveiligde zending notificatie van (on) volledigheid aan aanvrager: 14/06/2018

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag : 14/09/2018

Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 20/09/2018

Werd de beslissing tijdig getroffen? : Ja

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag : Voorwaardelijk vergund

Werd beroep ingediend bij de deputatie? : Neen

Is de beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen? Neen

Is de vergunning vervallen? : Neen

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State? : Neen

2) Er geen proces-verbaal tot vaststelling van een bouw misdrijf werd opgemaakt

3) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is: woongebied + aanvullende voorschriften gp 14: art 1, °1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie) (gewestplan Antwerpen, goedgekeurd op 03/10/1979).

4) het onroerend goed *niet* het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

5) het goed *niet* gelegen is in een zone met voorkeurecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkeurecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

6) er voor het goed *geen* verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

7) het goed *niet* het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

8) na raadpleging van nagemeld register op heden het goed *niet* is opgenomen in het register van de herstellvorderingen.

Wat betreft het perceel nummer 2362M12P0000 blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel dat het goed is opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen volgens de Vlaamse Codex Wonen. Datum opname: 09/11/2016.

Dienaangaande heeft de dienst handhaving van de stad Antwerpen het volgende medegedeeld:

Vergunningsplichtige werken.

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de

vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht (artikel 4.2.2. van de Codex).

Iedere mede-eigenaar evenals de vereniging van mede-eigenaars zal ertoe gehouden zijn om alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, waarvan op heden voormeld artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening deel uitmaakt, na te leven met betrekking tot voormelde gebouw en haar gemeenschappelijke en privatieve delen.

Hierbij wordt bij wijze van voorbeeld gewezen op de punten 6 en 7 van voormeld artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouwd onroerend goed en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden.

Comparant verklaart dat voor het gebouw een vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met 7 appartementen en slopen van een bestaande woning op 14 september 2018 en dat het gebouw werd opgericht in overeenstemming met de vergunning en de bijhorende plannen. Tenslotte verklaart de comparant dat alle voorwaarden gekoppeld aan de vergunning werden uitgevoerd.

3. Overstromingsgebieden

Op basis van de opzoeking gedaan via het Geoloket en de overstromingskaarten, verklaart de instrumenterende notaris dat het goed

a) in toepassing van het decreet van 19 juli 2013 tot wijziging van de diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid:

- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

b) in toepassing van artikel 129 § 4 68-7 §4 betreffende de Verzekering niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.

4. Bosdecreet

De comparant verklaart dat bij zijn weten het goed niet valt onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1996.

5. Onteigening - klassering - rooilijn - inneming

De comparant verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

6. Onroerenderfgoeddecreet

De comparant verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris heeft comparant gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

IV. KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN.

De comparant verklaart dat er voor het goed een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden aangezien er sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers.

De comparant verklaart dat het postinterventiedossier wat betreft de privatieve delen zal worden overhandigd aan de respectieve kopers.

Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke delen wordt aan de syndicus overhandigd, die het bewaart en ervoor

zorgt dat de eigenaars en elke belanghebbende die erom vraagt, het dossier kan inkijken.

V. REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

De comparant erkent dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10/03/1981, waarbij bindend werd verklaard, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 25/06/2008, wijziging die in werking is getreden op 1/07/2008.

Met het oog op de overdracht van de wooneenheden binnen dit gebouw, verklaart de comparant dat de daarin aanwezige elektrische installaties in gebruik zullen worden genomen nadat deze het voorwerp zullen hebben uitgemaakt van een volledig controle onderzoek.

Teneinde de verplichtingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties na te leven, zal de comparant aan de verschillende kopers van de wooneenheden een exemplaar van het betreffende controleverslag overhandigen.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat de elektrische installaties overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, binnen de vijftientig jaar na het controle onderzoek terug moeten worden gekeurd door een erkend controleorganisme.

VI. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De comparant erkent dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de aangifteplicht in het kader van de EPB-reglementering.

VII. STOOKOLIETANKS

De comparant verklaart tegenover ondergetekende notaris dat er zich in het eigendom noch ondergronds noch bovengronds een stookolietank bevindt. Zij verklaart bovendien dat er zich in het goed geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die buiten gebruik werd gesteld.

VIII. SPECIFIEKE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT VROEGERE EIGENDOMSTITELS.

1. Uit vroegere eigendomstitels:

Comparant verklaart met betrekking tot de percelen nummers 2362P17P0000, 2362C5P0000 en 2362M12P0000 dat volgende erfdiensbaarheden werden opgenomen in de akte verleden voor notaris Van Overloop te Wilrijk op 19 november 1971:

hetgeen volgt :

... Dienaangaande staat er in beide voormelde aankoopakten letterlijk vermeld wat volgt als overgenomen uit vroegere akten :

"Het is ten allen tijde verboden in de op te richten gebouwen huizen van ontucht, schouw- of danszalen te openen. Zonder schriftelijke toelating van de maatschappij-verkoopster mogen er ook gedurende de dertig eerstvolgende jaren, geene drankhuizen of stapelplaatsen aangelegd worden, noch gevaarlijke of ongezonde inrichtingen tot stand komen, waartoe de toelating der bevoegde overheid noodig is, noch nijverheidsinstellingen die van aard zouden zijn schade of nadeel te berokkenen aan de overblijvende gronden van de maatschappij-verkoopster of aan

degenen door haar reeds verkocht., Het is uitdrukkelijk overeengekomen dat bij gebrek van naleving vanwege de koopers de bepalingen in voorgaande alinea vervat, de maatschappijverkoopster het recht zal hebben dezen verkoop van ambtswege te vernietigen, zonder gehouden zijn tot wedergaaf van den koopprijs of van het daarop betaalde gedeelte, noch schadeloosstelling te betalen voor de opgerichte gebouwen....

Bovendien wordt er ten titel van erfdiensbaarheid tussen partijen bedongen dat in de gebouwen die bestaan of zullen opgericht worden het een handel uit te betalen in drogisterij en aanverwante artikelen.'

2. Voortspruitende uit de wet.

-Door de juridische verdeling in privaatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarhe-

den tussen de privaatieve kavels. Deze erfdiensbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhevig statuten onderschrijven.

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

- De gewijzigde wet van 18 juni 2018 voorziet met betrekking tot infrastructuur voor telecommunicatie, water en energie navolgende erfdiensbaarheid:

In toepassing van artikel 3.82§2 van het Burgerlijk Wetboek, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren - mits naleving van de door de dwingende wet voorziene voorwaarden - 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. Deze werken moeten uitgevoerd worden door een erkende en verzekerde aannemer die de werken uitvoert onder toezicht van de syndicus.

-De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders hierna in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.

3. Vestigen nieuwe erfdiensbaarheden.

De comparant verzoekt vervolgens ondergetekende notaris akte te verlenen van de vestiging van wederzijdse erfdiensbaarheden, als volgt:

-De comparant verklaart vervolgens bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid en onverdeeld in voordeel en ten laste van allen en van ieder der te vormen privaatieve kavels te vestigen: de doorgang van alle leidingen, kanalisatie, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hoger liggende, lager liggende en naastliggende lokalen.

-Eeuwigdurend en gratis recht van doorgang/van overgang op de balkons/terrassen/tuingedeelten.

Alle balkons/terrassen en alle tuingedeelten palende aan een privaatief kavel, deel uitmakende van een exclusief gebruiksrecht/genotsrecht, zullen bezwaard zijn, in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdiensbaarheid van overgang/van doorgang voor alle onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen van het gebouw, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars, bewoners van de andere privaatieve kavels indien nodig een vluchtweg te verlenen bij brand en/of ander gevaar.

-Privaatieve gebruiksrechten op de balkons/terrassen en op de tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels.

Behalve de bevoering/de betegeling, de eventuele elastische voegen rondom het balkon/het terras en de eventuele leuning/balustrades, maken de balkons/de terrassen het voorwerp uit van een privaatief gebruiksrecht. Dit recht dient, in toepassing van de wet, te worden beschouwd als een erfdiensbaarheid.

Hetzelfde geldt voor het tuingedeelte verbonden aan **appartement 177**. Ook hierop rust een privaatief gebruiksrecht.

Dit recht houdt in dat de houders van het recht ertoe gehouden zijn om de betreffende bestemming te respecteren, dat ze eraan (zonder akkoord van de algemene vergadering) geen wijzigingen mogen aan-

brenghen en het gemeenschappelijk deel zorgzaam moeten gebruiken.

-Privatieve gebruiksrechten op het gemeenschappelijk dak van het gebouw palende aan de Julius De Geyterstraat, exclusief tot dienst van de mede-eigenaars van dit gebouw.

Op het dak van het gebouw, palende aan de **Julius De Geyterstraat**, is een zone voorzien voor de installatie van privatieve zonnepanelen.

Het dak, over zijn volledige oppervlakte, maakt in het voordeel van de eigenaars van dit gebouw het voorwerp uit van een privatief gebruiksrecht.

Dit gebruiksrecht, hetwelk wordt beschouwd als een erfdiensbaanheid, houdt in dat het de eigenaars is toegelaten om, op eigen kosten, op het gemeenschappelijk dak privatieve zonnepanelen te laten installeren, deze (op eigen kosten) te laten onderhouden, te laten herstellen of te laten vernieuwen.

Dit alles zonder de eigenlijke bestemming van het gemeenschappelijk deel te wijzigen noch zonder de gemeenschappelijke delen te beschadigen (bijvoorbeeld doorboren van de waterdichting). **Zie ook gedeelte reglement van mede-eigendom, bijzondere verdeelsleutels.**

-Privatieve gebruiksrechten op het gemeenschappelijk dak van het gebouw palende aan de VIIde Olympiadelaan, exclusief tot dienst van de mede-eigenaars van dit gebouw.

Op het dak van het gebouw, palende aan de **VIIde Olympiadelaan**, is een zone voorzien voor de installatie van privatieve zonnepanelen.

Het dak, over zijn volledige oppervlakte, maakt in het voordeel van de eigenaars van dit gebouw het voorwerp uit van een privatief gebruiksrecht.

Dit gebruiksrecht, hetwelk wordt beschouwd als een erfdiensbaanheid, houdt in dat het de eigenaars is toegelaten om, op eigen kosten, op het gemeenschappelijk dak privatieve zonnepanelen te laten installeren, deze (op eigen kosten) te laten onderhouden, te laten herstellen of te laten vernieuwen.

Dit alles zonder de eigenlijke bestemming van het gemeenschappelijk deel te wijzigen noch zonder de gemeenschappelijke delen te beschadigen (bijvoorbeeld doorboren van de waterdichting). **Zie ook gedeelte reglement van mede-eigendom, bijzondere verdeelsleutels.**

-Eeuwigdurend en gratis recht van doorgang/van overgang op het gemeenschappelijk dak van zowel het gebouw palende aan de Julius De Geyterstraat als dit van het gebouw palende aan de VIIde Olympiadelaan.

Om de eigenaars/de bewoners alsook de noodzakelijke dienstverleners de mogelijkheid te geven om de privatieve installaties en/of zonnepanelen regelmatig te laten onderhouden enzovoort, wordt in hun voordeel op het gemeenschappelijk dak een gratis recht van toegang/ een gratis recht van overgang gevestigd. Dit voor de benodigde duurtijd.

De toegang dient steeds voorafgaand te worden afgesproken met de syndicus van het gebouw.

IX.AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door de comparant en mij, notaris:

-De omgevingsvergunning uitgereikt door de Stad Antwerpen op **14/09/2018**, onder de referte **OMV_2018044244**.

-Vergunde plan(nen) opgemaakt door **Architect Luc Rogiers, Rooilijn Architectuur**, met kantoor te 2140 Antwerpen, Gitschotellei 250, op **08 mei 2018**.

-het precadplan opgenomen in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer(s): **11809/10253**

Voormelde plannen worden "*ne varietur*" ondertekend door de comparant en door mij, notaris. Zij worden niet geregistreerd noch overgeschreven.

-Het aandelenverslag, in toepassing van artikel 3.85§1 van het Burger-

lijk Wetboek, werd opgemaakt door **landmeter-expert Danny Héroufosse** (LAN 040276) op **12 april 2022**, waarbij rekening werd gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

OPZET VAN DE AKTE

De comparant heeft 2 afzonderlijke doch via een binnengebied met elkaar verbonden appartementsgebouwen opgericht.

Het appartementsgebouw, palende aan de VIIde Olympiadelaan, bestaat uit een gelijkvloers en vier (4) verdiepingen.

Het appartementsgebouw, palende aan de Julius De Greyterstraat, bestaat uit een gelijkvloers en drie (3) verdiepingen.

A. Het regime van gedwongen mede-eigendom.

Teneinde de horizontale verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen, waaronder de grond, bevatten, beslist de comparant het gebouwencomplex te plaatsen **onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen**, zoals voorzien in artikel 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Teneinde de juridische verdeling van het gebouw/van de groep van gebouwen tot stand te brengen, wordt hierna overgegaan tot de opmaak van de statuten.

B. Inhoud statuten.

B1. Basisakte

Gelet op voormelde, wordt het gebouwencomplex ingedeeld in een aantal privatieve delen en in een aantal gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden;

- De gemeenschappelijke delen daarentegen worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald. De beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen alsook de onverdeelde aandelen, worden beschreven in het gedeelte basisakte.

B. Reglement van mede-eigendom.

Naast de basisakte wordt tevens een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

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

2° de met redenen beklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

3° In voorkomende geval de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van de lasten;

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

Dit reglement van mede-eigendom vormt samen met de basisakte de statutaire van het gebouwencomplex. Zij legt de zakenrechtelijke regeling van het gebouwencomplex vast, en wordt overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

De comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door de comparant verwezen naar:

a) de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijke Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom" en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" in het bijzonder, en

b) in het bijzonder aangaande de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

C. Reglement van interne orde.

In aanvulling op de statuten, wordt, in toepassing van artikel 3.85§3 van het Burgerlijk Wetboek, een reglement van interne orde opgemaakt. Dit gebeurt onderhands en zal dus niet mee worden overgeschreven.

Dit reglement van interne orde moet minstens bevatten:

1. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag;
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
4. de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen);
5. de wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom.

Na voorafgaande uiteenzetting, verklaart de comparant dat hij voornemens is de verschillende privatieve kavels en de daaraan verbonden grondaandelen, waaruit het gebouwencomplex is samengesteld, te verkopen.

STATUTEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

I. RECHTSPERSOONLIJKHEID - INSCHRIJVING BINNEN DE KRUISPUNT-BANK VAN ONDERNEMINGEN

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

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

Door de wilsuitdrukking van de comparanten, wordt er een vereniging van mede-eigenaars opgericht.

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

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

Inschrijving binnen de kruispuntbank van ondernemingen

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994, gewijzigd door de wet van 2 juni 2010 en laatst gewijzigd door de wet van 18 juni 2018;

- de wet van 16 januari 2003 houdende de oprichting van een Kruispuntbank voor Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen;

- Artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de wet van 16 januari 2003.

Aangezien uit vorige volgt dat de vereniging van mede-eigenaars moet

zijn ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen alsook verplicht is om haar ondernemingsnummer op alle documenten van haar uitgaande te vermelden, zal de aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen geschieden, op verzoek van ondergetekende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige akte, door het volgens de ratio loci bevoegde rechtszekerheidskantoor.

II. BENAMING

Zij draagt de benaming: "*Vereniging van mede-eigenaars Jules.*"

III. ZETEL

Zij heeft haar zetel op het volgende adres, Julius De Geyterstraat 155-175 te 2020 Antwerpen.

De vereniging van mede-eigenaars is ook te bereiken op het (maatschappelijk) adres van haar organieke vertegenwoordiger, met name haar syndicus, waarvan de gegevens eveneens ter hoogte van de postbus of aan de inkomdeur van hetzelfde appartementsgebouw terug te vinden zijn.

Op straffe van nietigheid moet aangetekende briefwisseling worden geadresseerd aan de woonplaats, bij ontstentenis daarvan aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

IV. VERMOGEN

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

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

V. TENUITVOERLEGGING

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd 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.

VI. RECHTSVORDERINGEN

A) *De vereniging van mede-eigenaars*

1) 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, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

2) 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.

3) 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.

B) *De mede-eigenaars*

B.1. Betreffende de *privatieve kavels*:

1) 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.

B.2. Betreffende de *Algemene Vergadering*:

1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering

te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

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

2) 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.

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

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

4) Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld onder punt 3 hiervoor en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

5) 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.

6) Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet 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.

B.3. Betreffende de gerechtskosten

1) 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.

2) 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, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

3) 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.

4) 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.

C. Bewindvoering

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.

D) Houders van een persoonlijk of zakelijk recht

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter 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 verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake werd gedaan overeenkomstig artikel 3.93§5 tweede lid ten 2° van het Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

E. Buitengerechtelijke geschillenoplossing - arbitrage - bemiddeling - collaboratieve onderhandelingen

Arbitrage:

Elk beding eventueel in huidige akte opgenomen om de afhandeling van geschillen/conflicten aan één of meerdere arbiters op te dragen, dient voor niet geschreven te worden beschouwd.

Bemiddeling:

- Bij een conflict met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of wanneer het conflict er een raakvlak mee heeft, tussen de vereniging van mede-eigenaars en andere mede-eigenaars en/of houders van een persoonlijk of zakelijk recht of zij die een recht van bewoning genieten en dewelke partijen gehouden zijn tot de naleving van huidige statuten, de vigerende wetgeving en eventueel een tegenstelbaar gemaakt reglement van interne orde, zijn partijen gehouden om, vooraleer het geschil aanhangig te maken bij de bevoegde rechtbank, in eerste instantie te trachten het conflict door middel van bemiddeling op te lossen. Alsdan wordt beroep gedaan op een bemiddelaar.

- Betreft het een conflict tussen de zetelende syndicus en de vereniging van mede-eigenaars, dan zal de algemene vergadering dan wel de bevoegde rechtbank, beslissen over de aanstelling van een voorlopig toegevoegd syndicus. Dit voor de benodigde duurtijd en met een specifieke taakomschrijving. Deze voorlopig toegevoegde syndicus behartigt aangaande het desbetreffende conflict tijdens de bemiddeling de belangen van de vereniging van mede-eigenaars.

- Betreft het een conflict met betrekking tot de niet (tijdige) betaling van de afrekening(en), provisies door een mede-eigenaar, dan komt het de syndicus toe om te oordelen of een minnelijke oplossing via bemiddeling al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Het dient in die gevallen dan wel te gaan om een gemotiveerde weigering van de eigenaar om tot betaling over te gaan.

Wanneer een eigenaar zonder gegronde redenen niet (tijdig) overgaat tot het betalen van zijn kosten, dan zal de syndicus geen gebruik dienen te maken van deze bemiddelingsclausule.

Hij heeft dan het recht om de achterstallen in te vorderen, desnoods via het opstarten van een gerechtelijke procedure.

- Huidige bemiddelingsclausule wordt ingeschreven in toepassing van artikel 1725§1 van het Gerechtelijk Wetboek.

- Niettegenstaande de tussenkomst van een bemiddelaar via huidige statuten aan partijen wordt opgelegd, betreft het geen gerechtelijke bemiddeling zoals opgenomen in artikelen 1734 tot en met 1737 van het Gerechtelijk Wetboek.

Het betreft met andere woorden een vrijwillige bemiddeling in de zin

van artikel 1730 tot en met 1733 van het Gerechtelijk Wetboek. Dit neemt evenwel niet weg dat de rechter voor wie het geschil wordt gebracht, tenzij de wetgever dit uitdrukkelijk in de wet verbiedt, van rechtswege of op vraag van (één van de) partijen, de gerechtelijke bemiddeling opleggen.

- De partijen kunnen onderling, in samenspraak met de bemiddelaar, de duur van de bemiddeling bepalen alsook kan elk van de partijen, zonder veel vormvereisten, met name louter door een kennisgeving bij aangetekende brief, de bemiddeling beëindigen.

- Alle kosten verbonden aan de bemiddelingsprocedure worden gedragen door alle partijen, elk voor een gelijk deel.

- Indien de bemiddeling succesvol wordt afgerond en partijen tot een akkoord zijn gekomen, dan bestaat de mogelijkheid dat zij dit op papier gesteld akkoord door de rechtbank laten homologeren.

Alsdan verkrijgt het de waarde van een akkoordvonnis hetwelk uitvoerbare kracht bezit.

Het kan ten uitvoer worden gelegd, op voorwaarde dat het voorafgaandelijk werd betekend.

Collaboratieve onderhandelingen:

Naast de bemiddeling zoals hiervoor uiteengezet, kan toepassing worden gemaakt van artikel 1738 tot en met artikel 1748 van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

VII. TEGENSTELBAARHEID STATUTEN

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

DEEL I: BASISAKTE.

De basisakte moet bevatten:

De beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

Aanduiding en beschrijving van het onroerend geheel:

1. Juridische beschrijving van het onroerend goed

STAD ANTWERPEN- district Antwerpen, 9^{de} afdeling, sectie I:

Een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2020 Antwerpen-Julius De Geyterstraat 175-177, genaamd "Jules", gekend binnen de registers van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie onder gereserveerd perceelnummer 2362G18P0000.

2. Feitelijke beschrijving van het onroerend goed

Het onroerend goed bestaat, naast de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, uit volgende privatieve kavels:

Gebouw palende aan de Julius De Geyterstraat: 3 appartementen, verspreid over de gelijkvloerse tot en met de 3^{de} verdieping en 2 autostaanplaatsen.

Gebouw palende aan de VI^{de} Olympiadelaan: 4 appartementen, verspreid over de 1^{ste} tot en met de 4^{de} verdieping en 2 autostaanplaatsen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Beginsel - algemeenheden.

Elke privaatief gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaatief gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige ondeelbare eenheid vormen.

De privatieve kavels en de gemene delen zijn weergegeven in de plannen en andere documenten die deel uitmaken van deze statuutakte en eraan worden gehecht.

Maken het voorwerp uit van de privatieve eigendom, de gedeelten van

het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een kavel bestemd zijn. Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik/tot dienst van al de verschillende kavels of bepaalde onder hen. Bij ontstentenis of tegenstrijdigheid tussen titels, dienen deze zaken die tot dienst of tot nut zijn van meerdere kavels, te worden beschouwd als zijnde gemeenschappelijke delen.

Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn niet vatbaar voor verdeling; het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De vervreemding van een privaatief kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van de privaatieve gedeelten en van de onverdeelde aandelen in de gemene delen die er bijhorigheden van uitmaken. De hypotheek en ieder zakelijk recht dat een privaatief kavel belast, belast tegelijkertijd en het privaatief gedeelte en de aandelen in de gemene delen eraan verbonden.

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Gelet op de samenstelling van het gebouwencomplex, ontstaan er binnen dit project 2 soorten van gemeenschappelijke delen. Namelijk de algemeen gemeenschappelijke en de particulier gemeenschappelijke delen.

In functie van het principe “de gebruiker betaalt”, wordt hierna een opsomming gedaan van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle kavels behorende tot het volledige gebouwencomplex (algemeen gemeenschappelijke delen) en van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van de appartementen en autostaanplaatsen (particulier gemeenschappelijke delen), behorende tot, enerzijds, het gebouw palende aan de Julius De Geyterstraat en, anderzijds, deze behorende tot het gebouw palende aan de VIIde Olympiadelaan.

1. Algemeen gemeenschappelijke delen.

Behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen: de grond voor zijn gehele oppervlakte, de gemeenschappelijke tuin met al haar eventuele beplantingen, het gemeenschappelijk binnengebied en eventuele aanhorigheden, de septische put(ten), waterput(ten), pompputten, infiltratieputten, de poort die het binnengebied van het openbaar domein afsluit alsook eventuele afsluitingen, de fietsenberging(en) met aanhorigheden, de (buiten)trappen van het binnengebied die alle verdiepingen van beide gebouwen bedienen, de gemeenschappelijke lokalen tot dienst voor het gehele gebouwencomplex (meterlokaal, afvallokaal), eventuele technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, enzovoort), brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: brandblusapparaten, enzovoort), de lift en liftinstallatie voor zover tot nut/ tot dienst voor het gans complex (zie ook bijzondere verdeelsleutels).

En verder al deze delen die tot dienst/tot nut zijn of kunnen zijn van alle eigenaars/bewoners van het gehele complex.

2. Particulier gemeenschappelijke delen.

2a) Gebouw palende aan de Julius De Geyterstraat.

Het hoofddak op de 4^{de} verdieping met haar aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-/terrasconstructies (uitgezonderd de bevoering/betegeling, inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras, eventuele leuning/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaatief zijn), het tuingedeelte verbonden aan de kavel “177” waarop een privaatief gebruiksrecht rust, de helft van de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de ver-

schillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van dit appartement dienen, het bellenbord (de individuele parlofoon toestellen in de appartementen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaatief), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: brandblusapparaten, rookmelders, enzovoort)), indien deze exclusief voor dit gebouwgedeelte zouden zijn voorzien, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) van één kavel maar tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van de mede-eigenaars/bewoners behorende tot het gebouwgedeelte, **palende aan de Julius De Geyterstraat.**

2b) Gebouw palende aan de VIIde Olympiadelaan.

Het groendak op de vierde verdieping en het hoofddak met haar aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, balkonterrasconstructies waarop een privaatief gebruiksrecht rust (uitgezonderd de bevloering/betegeling, inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras, eventuele leuning/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaatief zijn), de helft van de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van dit appartement dienen, het bellenbord (de individuele parlofoon toestellen in de appartementen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaatief), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: brandblusapparaten, rookmelders, enzovoort)), en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) van één kavel maar tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van de mede-eigenaars/bewoners behorende tot het gebouwgedeelte, **palende aan de VIIde Olympiadelaan.**

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

PRINCIPE - ALGEMENE BESCHRIJVING.

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend ten gebruike van een mede-eigenaar staan.

Zodoende zijn privaatief, zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft, de elementen welke de kavels vormen en hierbij behorende privaatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde kavels bevinden, zoals:

- De vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
- De bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- De vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonblindes omvatten;
- De muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware (steun)muren;
- Kolommen, wanden en betonnen balken;
- De bevloering/betegeling van de balkons/terrassen met eventuele voetjes/tegeldragers;
- De leuning/balustrades van de terrassen/balkons tenzij deze doorlopen. In welk laatste zij geacht worden als particulier gemeenschappelijke

lijk te worden beschouwd tussen de kavels waarvoor ze tot dienst/tot gebruik zijn;

- De tussenschotten als zij tot dienst/tot gebruik zijn van één kavel. Zoniet, worden deze aanzien als zijnde particulier gemeenschappelijk tussen de belendende kavels;

- De eventuele verlichtingsarmaturen aan het plafond van het bovenliggend terras/balkon;

- De inkomdeuren van de appartementen op de overlopen;

- Het schrijnwerk en het behang- en sluitwerk;

- De individuele sanitaire installaties en de individuele verwarmingsinstallatie van elk kavel;

- De leidingen voor koud en warm water, in voorkomend geval gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaatief kavel, voor zover deze zich in het bediende kavel bevinden;

- De meters in het meterlokaal ten gebruike van één enkel kavel.

Zijn eveneens privaatief, de toebehoren exclusief tot dienst/tot het gebruik van de kavels welke zich buiten de bedoelde kavels bevinden en met name:

- De bel, de installatie voor parlofoon en deuropener aan de toegangsdeuren van de appartementen, tenzij anders bepaald;

- De brievenbussen behalve wanneer het om een gezamenlijk brievenbusgeheel gaat,

en verder alle delen/alle zaken exclusief en uitsluitend tot dienst/tot gebruik van een privaatief kavel.

BESCHRIJVING & OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN INCLUIS HUN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN WAARONDER DE GROND.

Beginsel - algemeenheden.

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van de vergunde plannen.

De beschrijving van de kavels gebeurt, per gebouw, vanuit de Julius De Geyterstraat, met het aangezicht naar de gemeenschappelijke binnenruimte gericht.

Elke privaatief gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaatief gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige ondeelbare eenheid vormen.

Maken het voorwerp uit van de privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een kavel bestemd zijn.

De vervreemding van een privaatief kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van de privaatieve gedeelten en van de onverdeelde aandelen in de gemene delen die er bijhorigheden van uitmaken.

De hypotheek en ieder zakelijk recht dat een privaatief kavel belast, belast tegelijkertijd en het privaatief gedeelte en de aandelen in de gemene delen eraan verbonden.

Het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, wordt hieronder uitgedrukt in **tweeduizend/tweeduizendsten (2.000/2.000sten)**.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Omvang van de privaatieve delen:

Iedere private kavel omvat al de bestaande delen van het appartement en van de autostaanplaatsen.

Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bekleding van de binnenmuren met decoratie, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, deuren naar de traphal, de keukeninrichtingen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaatieve kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallatie, het stukwerk van zoldering en wanden

aan de binnenzijde van de privatieve kavel.

Zelfs wat zich buiten de privatieve kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt worden door deze kavel, is privaatief, zoals balkon-, terrasleuningen, balkon, -terrasvloeren, private water, elektriciteit - gas - verwarming- en telefoonleidingen en meters, de deurbel aan het appartement, en verder al die delen die uitsluitend tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van een privaatief kavel.

Opsomming.

Gebouw, palende aan de VIIde Olympiadeaan.

Gelijkvloerse verdieping.

1. De autostaanplaats, gekenmerkt: "175/P1" (perceelnummer: 2362G18P0008), omfattende:

- In privaatief en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf met eventuele aanhorigheden.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

20/2000sten (twintig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

2. De autostaanplaats, gekenmerkt: "175/P2" (perceelnummer: 2362G18P0009), omfattende:

- In privaatief en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf met eventuele aanhorigheden.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

20/2000sten (twintig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Op de eerste verdieping.

3. Het appartement 1, genummerd "175/1101" (perceelnummer: 2362G18P0001), omfattende:

- In privaatief en uitsluitende eigendom:

Inkomgedeelte, afzonderlijk toilet, badkamer, 2 slaapkamers, binnentrapjes, 2 bergingen, open keukengedeelte, leefruimte en het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

297/ 2.000sten (tweehonderd zevenennegentig /tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-De tweede verdieping.

4. Het appartement 2, genummerd "175/1201" (perceelnummer: 2362G18P0002), omfattende:

- In privaatief en uitsluitende eigendom:

Inkomgedeelte, afzonderlijk toilet, badkamer, 2 slaapkamers, binnentrapjes, 2 bergingen, open keukengedeelte, leefruimte en het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

278/2.000sten (tweehonderd achtenzeventig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Op de derde verdieping.

5. Het appartement 3, genummerd "175/1301" (perceelnummer: 2362G18P0003), omfattende:

- In privaatief en uitsluitende eigendom:

Inkomgedeelte, afzonderlijk toilet, badkamer, 2 slaapkamers, binnentrapjes, 2 bergingen, open keukengedeelte, leefruimte en het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

316/ 2.000sten (driehonderd zestien/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Op de vierde verdieping.

6. Het appartement 4, genummerd "175/1401" (perceelnummer: 2362G18P0004), omfattende:

- In privaatief en uitsluitende eigendom:

Inkomgedeelte, afzonderlijk toilet, badkamer, 1 slaapkamer, 1 berging, open keukengedeelte, leefruimte en het privaatief gebruiksrecht op een

balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

261/ 2.000sten (tweehonderd éénnestig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Gebouw, palende aan de Julius De Geysterstraat.

Gelijkvloerse verdieping.

7. De autostaanplaats, gekenmerkt: "175/P3" (perceelnummer: 2362G18P0010), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf met eventuele aanhorigheden.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

22/2000sten (tweeëntwintig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

8. De autostaanplaats, gekenmerkt: "175/P4" (perceelnummer: 2362G18P0011), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De autostaanplaats zelf met eventuele aanhorigheden.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

22/2000sten (tweeëntwintig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

9. Het duplex appartement 7, genummerd "177" (perceelnummer: 2362G18P0007), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Op de gelijkvloerse verdieping:

Afzonderlijke inkomhal met toilet, eetruimte, open keuken, het privaatief gebruiksrecht op het tuingedeelte, gelegen ter hoogte van het keukengedeelte, binnentrap naar de hoger gelegen verdieping.

Op de eerste verdieping:

Zitruimte/leefruimte, nachthal, berging, 2 slaapkamers, waarvan één met toegangsdeur tot de gemeenschappelijke trap en lift, en badkamer.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

298/2.000sten (tweehonderd achtennegentig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Op de tweede verdieping.

10. Het appartement 5, genummerd "175/2201" (perceelnummer: 2362G18P0005), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomgedeelte, afzonderlijk toilet, open keukengedeelte, berging, leefruimte, badkamer, 1 slaapkamer en het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

228/2.000sten (tweehonderd achtentwintig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Op de derde verdieping.

11. Het appartement 6, genummerd "175/2301" (perceelnummer: 2362G18P0006), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomgedeelte, afzonderlijk toilet, open keukengedeelte, berging, leefruimte, badkamer, 1 slaapkamer en het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

238/2.000sten (tweehonderd achtendertig/tweeduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Aandelenverslag - bouwplannen - samenvattende aandelentabel

Het gemotiveerd aandelenverslag, opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Danny Héroufousse (LAN040276) op 12 april 2022, wordt aan het gedeelte basisakte gehecht.

De door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen in de zitting van 14 september 2018 goedgekeurde bouwplannen, werden opgemaakt door Architect Luc Rogiers, Rooilijn

Architectuur, met kantoor te 2140 Antwerpen, Gitschotellei 250.

Samenvattende aandelentabel:

Gebouwdeel VIIde Olympiadelaan:

Autostaanplaats 175/P1:	20/2000sten
Autostaanplaats 175/P2:	20/2000sten
Appartement 175/1101:	297/2000sten
Appartement 175/1201:	278/2000sten
Appartement 175/1301:	316/2000sten
Appartement 175/1401:	261/2000sten

Gebouwdeel Julius De Geyterstraat:

Autostaanplaats 175/P3	22/2000sten
Autostaanplaats 175/P4	22/2000sten
Appartement 175/2201:	228/2000sten
Appartement 175/2301:	238/2000sten
Appartement 177:	298/2000sten
Totaal:	2000/2000sten

DEEL II:

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

- I. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.
- II. De met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR/BEWONER BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Artikel 1: Algemene interpretatieregel - bewoning in het algemeen.

Iedere eigenaar heeft het recht om van zijn privaatieve kavel(s) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de bepalingen binnen de wet, op voorwaarde de rechten van andere mede-eigenaars/bewoners niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Artikel 2: Bestemming van de kavels

Staanplaatsen

Op de autostaanplaatsen worden enkel auto's of per staanplaats maximum één moto gestald. Er wordt verder niets op de plaatsen aangebracht (bijvoorbeeld geen olie of andere producten noch materialen zoals kasten enzovoort).

Appartementen:

Er mag in het appartementsgebouw geen handel gedreven worden. De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor residentiële bewoning. Naast de verplichte residentiële bewoning mag men er wel een vrij beroep/een zelfstandig (bij)beroep in uitoefenen, op voorwaarde dat de beroepsuitoefening en het bezoek dat dit met zich zou meebrengen, de rust in het gebouw niet schaadt noch enige andere overlast veroorzaakt en/of de gemeenschappelijke kosten daardoor niet worden verhoogd. Onder meer het uitoefenen van het beroep van huisarts, tandarts, dierenarts en kapper zijn in het complex niet toegelaten.

Artikel 3: Verhuring - onderverhuring - verhuring op korte termijn (onder andere Air BnB).

De kavels mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan de voorschriften van huidige statuten, inbegrepen de bepalingen opgenomen binnen het reglement van interne orde, en aan de inhoud van de notulen van de algemene vergaderingen ingeval deze beslissingen bevat die van toepassing (kunnen) zijn op een huurder.

Naar analogie met de dwingende wet, zijn de verhuurders verplicht om aan hun huurders een kopie van de statuten, van het reglement van interne orde en van de door de vergadering - na het verlenen van het recht - genomen beslissingen, te bezorgen.

Het verhuren van gedeelten van kavels is verboden. Een staanplaats mag onafhankelijk worden verhuurd.

Een houder van een persoonlijk recht verbindt er zich toe zich naar alle bepalingen binnen de statuten en het reglement van interne orde opgenomen, te schikken. Hetzelfde geldt voor wat alle beslissingen betreft welke na het verlenen van het persoonlijk recht door de algemene vergadering zouden worden genomen.

Het komt de verlener van het recht toe om zowel de beslissingen genomen voor het verlenen van het recht als deze genomen na het verlenen van het recht, ter kennis te brengen van zijn huurder(s).

De verhuurder blijft ten aanzien van de houder van het persoonlijk recht alsook ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen, schade, enzovoort die zich omwille van het ontbreken van de kennisgeving zou voordoen.

Onderverhuring van een kavel of een deel van een kavel is verboden.

Aan zowel eigenaars als aan de verlener en/of houders van een persoonlijk of zakelijk recht wordt een algemeen verbod opgelegd om hun kavel(s), of een deel ervan, voor korte termijn (minder dan één jaar) en/of als vakantiewoning/als toeristische logies (bijvoorbeeld Air BnB) te gaan verhuren.

Daarom is het ook niet toegelaten om in die zin enige publicatie te voeren of enige aankondiging, bijvoorbeeld via de site airbnb, te doen.

Artikel 4: Samenvoeging en splitsing van naast, boven of onder elkaar gelegen kavels

Het is zonder uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering verboden om een kavel te verdelen in meerdere kavels. Ook het volledig of gedeeltelijk verenigen van twee of meer kavels is zonder uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering niet toegelaten. In beide gevallen dient hiervoor minstens een viervijfde meerderheid te worden bekomen.

De algemene vergadering beslist eveneens, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid als deze nodig om te kunnen overgaan tot de verdeling of vereniging, over de daaraan verbonden wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom indien dit noodzakelijk is alsook over een eventuele wijziging van de verdeling van de lasten.

Als door deze wijziging de stevigheid of het esthetisch uitzicht aangetast kunnen worden, zal door de betrokken eigenaar een ontwerp van de uit te voeren werken voorgelegd worden aan de syndicus, die ze, indien hij dit nodig acht, op kosten van de eigenaar die tot de werken wenst te doen overgaan, zal laten nazien door een architect, deskundige en hem dienaangaande om zijn deskundig advies vraagt.

De syndicus legt de aangelegenheid ter beoordeling voor aan de algemene vergadering. In geval van goedkeuring door de vergadering, blijft de eigenaar die tot de uitvoering mag (laten) overgaan, verantwoordelijk voor de schade die door het uitvoeren van deze werken zou ontstaan.

Vooraleer tot de werken mag worden overgegaan, zal de eigenaar er eerst voor dienen te zorgen dat de eventuele noodzakelijke formaliteiten werden vervuld (bijvoorbeeld bekomen van een omgevingsvergunning, opmaak afbakeningsplan en bekomen van een gereserveerd perceelnummer enzovoort).

Alle kosten rechtstreeks voortvloeiende uit de vooropgestelde wijzigingen (alle werken, erelonen, opmaak wijzigende statuten, kosten ifv. de prekadastratie enzovoort), worden integraal gedragen door de eigenaar die tot de werken overgaat of doet overgaan.

Conform artikel 3.88§1,1°, d) van het Burgerlijk Wetboek, kan de ver-

gadering met een tweederdemeerderheid beslissen om, mits bijzondere motivering, werken aan bepaalde privatieve delen in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars te doen uitvoeren.

Dit om economische of technische redenen.

Wanneer eigenaars nalaten de noodzakelijke werken aan hun kavels uit te (doen) voeren en daardoor privatieve kavels en/of gemeenschappelijke delen blootstellen aan enige schade of nadelige gevolgen, dan heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan privatieve delen te doen uitvoeren. Dit op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft.

Ingeval, om het even welke reden, werken moeten uitgevoerd worden in privatieve delen, zowel voor privatieve doeleinden als voor gemeenschappelijke doeleinden, zal geen enkele vergoeding aan de eigenaar, houder van het zakelijk of persoonlijk recht of iemand die over een toelating tot bewoning op een kavel beschikt, verschuldigd zijn, zelfs niet wanneer de werken voor langere tijd, bijvoorbeeld meer dan veertig dagen, duren.

Artikel 5: Privatieve elementen die de mede-eigendom aanbelangen - uniforme uitzicht.

-Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen als deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

-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 of op 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.

- Het is de eigenaars niet toegelaten om rolluiken te plaatsen

-Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering van gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden, worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht als ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de algemene vergadering zal worden bepaald.

-Eenvormigheid moet heersen voor wat betreft het uitzicht van de naamplaatjes/van de gegevensdrager van de bewoners. Dit zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de deuren van de bergingen en eventueel ter hoogte van de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

-Eenvormigheid moet eveneens zo veel als mogelijk heersen voor het uitzicht van raambekleding, waarbij keuzevrijheid gelaten wordt voor wat betreft de vorm (glasgordijnen, rolgordijnen, enzovoort), maar de raambekleding kan enkel in het wit en geen andere kleur.

waar, voor wat betreft de kleur, gestreefd dient te worden naar een algemene uniformiteit van het gebouw. Desnoods wordt de kleur of benaderende kleur(en) bepaald door de algemene vergadering.

- Enkel de bestaande zonnewering kan behouden blijven. Het is de eigenaars niet toegelaten om zonnewering, luifels en zonneschermen aan te brengen;

-Buitenreclame is niet toegelaten.

-Zonder het akkoord van de syndicus is het de eigenaars verboden wijzigingen of bijkomende constructies of installaties, zelfs van tijdelijke aard, aan te brengen aan de privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke delen van het complex, zoals raamluizen, zonblindes en dergelijke meer, ruiten,

inkomdeuren uitgevende op gemeenschappelijke doorgangen.

Artikel 6: Lawaaihinder:

Ingeval van installatie van machines of klankinstallaties, dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen ten einde door geluidshinder of trillingen de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen (zie verder).

Artikel 7: Vrije toegang tot de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus of door deze laatste aangeduide derden, vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, om hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken dusdanig maatregelen van algemeen belang kunnen worden getroffen indien noodzakelijk.

Ook moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op de herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privatieve eigendom ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privatieve kavels of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner is verplicht aan de syndicus de gegevens door te geven van de persoon/personen die over een sleutel van de kavel/de kavels beschikt/beschikken en die alsdan kan/kunnen worden gecontacteerd wanneer om dringende reden een kavel moet worden betreden.

Indien vermeld wordt nagelaten, of wanneer de contactpersoon/de contactpersonen niet kan/ niet kunnen worden gecontacteerd, dan verleent hierbij elke mede-eigenaar/bewoner de syndicus het recht om, in (hoog)dringende gevallen, ervoor te zorgen dat de toegang tot de privatieve kavel kan worden bekomen.

De syndicus zal hiervoor steeds beroep doen op de bevoegde instanties (lokale politie en/of brandweer...).

Alle kosten die daaruit zouden voortvloeien, vallen integraal ten laste van de eigenaar(s) van de privatieve kavel.

Artikel 8: Wijze van gebruik van de privatieve kavels

-De privatieve kavels moeten worden bewoond en worden onderhouden volgens het goede huisvaderschap.

Het is onder meer verboden:

-Brandbare en explosieve en gevaarlijke stoffen op te slaan of te vervoeren.

-Additionele sloten op vensters en deuren te plaatsen of deze sloten te vervangen.

-De luchtcirculatie van de airconditioning of verwarming te verhinderen.

-Andere gordijnen, blinden, schermen, voorwerpen of versieringen aan de ramen te plaatsen dan deze eventueel voorzien door de bouwheer of deze beslist door de algemene vergadering.

-Trillingen te veroorzaken die aan het gebouw schade zouden kunnen berokkenen.

-Apparatuur in te schakelen, in- of aan te sluiten die tot overbelasting of storing van de elektrische, mechanische of communicatieapparatuur kan aanleiding geven.

-Bij het verlaten van de privé-kavels dienen deuren en ramen degelijk gesloten.

Artikel 9: Rust

Hinderlijk geluid van onder andere: luidruchtige afstelling van televisie of geluidsinstallatie, huishoudtoestellen die onvoldoende geluid dempend worden afgesteld (bv. wasmachines) of veel lawaai maken (vb. stofzuigers) schreeuwen en roepen, geluid van huisdieren, dichtslaan van deuren, uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubels, boringen, kapwerken, muziekinstrumenten, enzovoort, mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners. De geluidssterkte ervan dient zo-

danig geregeld te worden dat zij niet overdreven storend werkt. Regelmatig misbruik kan na herhaalde vaststelling worden gesanctioneerd door de algemene vergadering.

Tussen 22 uur 's avonds en 07 uur 's morgens tijdens werkdagen en 22 uur 's avonds en 09 uur 's morgens tijdens zon- en feestdagen, zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het niet kan worden waargenomen door de andere bewoners.

Ook andere elektrische apparaten mogen geen overlast veroorzaken voor de medebewoners; zij moeten voorzien zijn van anti-parasietapparaten om de storingen tegen te gaan.

Geen enkele industriële motor, ter uitzondering van deze die de liften of andere gemeenschappelijke inrichtingen bedient, zal in het gebouw mogen geplaatst worden.

Artikel 10: Huisdieren

Huisdieren worden in het gebouwencomplex enkel toegelaten voor zover ze voor de andere bewoners geen overlast veroorzaken door lawaai-, geur-, of andere hinder.

Als dit wel gebeurt, dan zal dit bij regelmatige herhaling ervan door de bevoegde instanties worden vastgesteld waarna, de algemene vergadering met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid zal beslissen over de tegen de eigenaar van het dier te nemen maatregelen.

Alsdan heeft de algemene vergadering het recht en de beslissingsbevoegdheid om te doen overgegaan tot het (laten) verwijderen van het/de voor overlast veroorzakende dier of dieren.

Wanneer de eigenaar van het dier/van de dieren zich niet vrijwillig zou onderwerpen aan de beslissing van de algemene vergadering, dan heeft de syndicus het recht om de verwijdering van het dier/van de dieren te vorderen, desnoods via tussenkomst van de rechtbank. De syndicus behoeft hiervoor verder geen bijzonder mandaat van de algemene vergadering.

Artikel 11: Verhuizingen - renovatie-/verbouwingswerken

Het binnenbrengen van zaken voor persoonlijke doeleinden mag geen vervuiling van en zeker geen schade aan de gemeenschappelijke en/of privaatieve delen veroorzaken. Wordt een bepaald deel toch vervuild, dan dient dit onmiddellijk door de betrokkene te worden opgekuist.

Het binnenbrengen van bouwmaterialen, zware gereedschappen, meubelen en andere kan niet via de lift en moet via een ladderlift naar het appartement worden overgebracht via de ramen. Deze zaken zullen geenszins, ook niet tijdelijk, op de privaatieve autostaanplaats en/of op eender welke gemeenschappelijke delen worden gestald.

Voor wat betreft kleine meubelen of huisgerief is het toegelaten gebruik te maken van de gangen en trapzalen, doch voor zover er volstrekte noodzakelijkheid toe bestaat en mits voorlegging van een toelating door de syndicus afgeleverd. Vooraleer over de toelating te kunnen beschikken, zal er voorafgaandelijk een op tegenspraak gestelde rondgang tussen de syndicus en de (verhurende) mede-eigenaar gebeuren betreffende de te gebruiken gemeenschappelijke delen/doorgangen. Na de rondgang wordt er een proces verbaal van plaatsbeschrijving opgesteld zodat na de verhuis eventuele aangerichte schade zou kunnen vastgesteld worden. In dit laatste valt het herstel in natura volgens de regels der kunst of wanneer dit in opdracht van de syndicus gebeurt, ten laste van de (verhurende) mede-eigenaar(s).

Zelfde procedure moet worden gevolgd wanneer een eigenaar of zijn houder van een persoonlijk of zakelijk recht inrichtings-, renovatie-/verbouwingswerken aan een kavel zou (doen) uitvoeren.

Indien noodzakelijk, mogen in het laatste de aangestelde werklieden gebruik maken van de lift en de gemeenschappelijke doch mits toezicht en onder de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de opdrachtgevende (verhurende) eigenaar of huurder.

Men zal er zonder meer voor zorgen dat de lift en eventuele andere

gemeenschappelijke delen voldoende beschermd worden tegen bevuiling en beschadiging (bijvoorbeeld de lift beschermen met dik karton enzovoort). Op het einde van elke werkdag en bij het einde van de werken dienen de gemeenschappelijke delen alsook de lift opnieuw opgekuist te worden.

Gebeurt dit niet, dan zal de syndicus op kosten van de in gebreke gebleven (verhurende) eigenaar, daarvoor een firma aanstellen.

Om de andere bewoners van de appartementen in het gebouw tijdig op de hoogte te kunnen brengen van de voorziene verhuis en/of inrichtings-, renovatie-/verbouwingswerken, moet de syndicus daartoe enkele dagen op voorhand van op de hoogte worden gebracht.

Alle kosten veroorzaakt door beschadiging van gemeenschappelijke en/of privatieve delen, meer, alle eventueel veroorzaakte bijkomende kosten (bijvoorbeeld aftakken van stroom via een gemeenschappelijk stopcontact), door verhuizing en/of renovatie-/verbouwingswerken, zullen door de (verhurende) mede-eigenaar moeten vergoed worden en dit op eenvoudig verzoek van de syndicus, mits voorlegging van kosten.

De syndicus heeft steeds het recht bijkomende vergoedingen te vragen indien deze werkzaamheden bijkomende kosten veroorzaken voor de vereniging van mede-eigenaars.

Tijdens de werkzaamheden dienen de nodige maatregelen getroffen zodat er geen geur en/of stof in de gemeenschappelijke delen of in andere appartementen kan binnendringen, schade zou aangebracht worden aan de gemeenschappelijke delen en dat de lawaaihinder beperkt blijft.

Houd steeds toezicht op de werklieden die zich uiteraard ook dienen te schikken naar de bepalingen van dit reglement. Bij overtreding behoudt de syndicus zich het recht voor deze personen onmiddellijk de verdere toegang tot het gebouw te ontzeggen en/of de werken te laten stilleggen

Artikel 12: Huishoudelijk afval

Als de wijze van sortering, ophaling en verwerking van het huishoudelijk afval zou zijn vastgesteld binnen een reglement/verordening vastgesteld en goedgekeurd door de Stad Antwerpen, dan dienen alle bewoners zich hiernaar te schikken.

Het afval dient alsdan te worden buitengezet in de daarvoor opgelegde afvalzakken en op de uren en dagen door het reglement bepaald.

Wanneer er inzake niets door de plaatselijke overheid werd bepaald, dan komt het de algemene vergadering toe om over de wijze van sortering, ophaling en verwerking van het huishoudelijk afval alsook over de verdeling van de kosten ervan, te beslissen.

Bij het naar beneden dragen van het afval dient men er steeds op toe te zien dat noch de lift noch de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw worden bevuild.

Als er toch accidenteel iets wordt vuil gemaakt, mag worden verwacht dat onmiddellijk alles wordt opgekuist, dit uit respect voor de personen die instaan voor het normale onderhoud alsook voor alle andere medebewoners.

Behoudens in de daartoe voorziene afvalberging, mag er noch in de ruimte van de autostaanplaatsen noch in de gemeenschappelijke delen, afval gedeponereerd worden, ook niet tijdelijk. Dit om geurhinder en ongedierte te voorkomen.

Het tijdelijk opbergen van huisvuil op de terrassen/de balkons is niet toegelaten.

Artikel 13: Tussendeuren - voordeur

De poort(en) op het gelijkvloers dewelke toegang geeft/geven van buitenaf tot de inkomzone, tot de lift en deze die toegang geeft tot de fietsenberg(en), dient/dienen steeds slotvast te zijn.

Deze mag slechts via de parlofoon geopend worden voor bekenden of

aangekondigde bezoekers.

Toegang verlenen aan personen die de eigenaar/bewoner niet bekend zijn, is verboden.

Artikel 14: Bevuiling van balkons/terrassen, raamdorpels en venster-ruiten

Het is niet toegelaten om gebruiksgoederen, reinigingstoestellen, etensresten en andere zaken over de borstwering van het terras/het balkon, in de gemeenschappelijke delen of door de ramen, uit te kloppen of te gooien.

Bij het (laten) reinigen van de ramen, balkons/terrassen enzovoort, dient rekening te worden gehouden met de boven-en onderburen of deze van de aanpalende kavel(s).

Het reinigen van deze delen die gemeenschappelijk (kunnen) zijn tussen belendende percelen dient te gebeuren door de eigenaars/bewoners van de betreffende kavels en dit in onderlinge afspraak.

Vloerkleden, vodden, opneemdoeken en dergelijke mogen nooit door eender welk venster mogen uitgeklopt worden.

Artikel 15: Publiciteit - uitzicht

Het verzorgd uitzicht van het gebouw - ook langs de binnenzijde - moet steeds worden bewaard. Daarom:

- Lakens, dekens, kledingstukken, enzovoort kunnen niet worden opgehangen op het terras tenzij ze niet zichtbaar zijn van de buitenkant;
 - Moeten de gemeenschappelijke delen, o.m. de ingangen/het gemeenschappelijk binnengebied en de trapzalen, ten alle tijde vrij te blijven. Er worden derhalve geen speelgoed, dag- en weekbladen, kinderwagens, paraplu's, huisvuilzakken of om het even welke voorwerpen op de overlopen van de verdiepingen, het binnengebied, de inkomhal achter gelaten;
 - Zal iedere eigenaar/ bewoner ervoor zorgen dat drukwerk of andere poststukken die uit zijn brievenbus steken, zo snel als mogelijk worden verwijderd.
 - Mogen op het bellenbord, de brievenbussen en in de lift enkel uniforme naamplaatjes worden aangebracht; deze worden uitsluitend besteld, geleverd en geplaatst via de diensten van de syndicus op kosten van de (verhurende) eigenaar(s).
 - Is het verboden - ook tijdelijk - uithangborden, reclame of plakaten (bijvoorbeeld met betrekking tot lokale en nationale verkiezingen) uit te hangen tegen de gevel, terras-, balkonsafsluitingen, ramen enzovoort, behalve wanneer het een mededeling inzake verhuring of verkoping betreft;
 - Is het formeel verboden enig buitenoppervlak van de gebouwen, zoals bijvoorbeeld de kleur en/of de aard van de plafonds van de terrassen/balkons, terrasafsluitingen enzovoort te wijzigen.
 - Zal elke eigenaar/bewoner er moeten voor zorgen dat ramen, vensterbanken, afsluitingen enzovoort regelmatig worden gereinigd zodat steeds een mooi uitzicht van het gebouw gegarandeerd wordt;
 - Staat het iedere bewoner vrij om bloembakken te hangen aan de leuningen van de terrassen/balkons mits deze aan de binnenkant hangen zodat er geen afdruipt kan zijn die mogelijks hinderlijk is voor lageregelegene kavels.
- Verder wordt bepaald dat:
- De bewoners in het algemeen aan hun vensters en op de terrassen/balkons geen enkel voorwerp mogen uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw;
 - Het echter wel toegelaten is om panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel aan te brengen;
 - De eigenaar(s) die het gebruik heeft/hebben van een tuin(gedeelte), zal/zullen deze alleen mogen gebruiken waarvoor hij bestemd is en

hij/zij zal er steeds op toezien dat de tuin een goed onderhouden aanblik vertoont.

Artikel 16: Gebruik wasmachines, huishoudapparaten en sanitaire installaties

Was- en afwasmachines dienen op de voorziene afvoerbuizen aangekoppeld te worden volgens de regels der kunst.

De huishoudapparaten dienen zodanig opgesteld dat ze bij gebruik geen hinder kunnen veroorzaken voor de andere bewoners (vb. wasmachine op nachttarief).

Alle huishoudapparaten moeten storingvrij zijn om de radio- en televisie-ontvangst, gebruik van mobiele telefoon en andere niet te verstoren. Om op de onderhoudskosten van de afvoersystemen van de gemeenschappelijke delen belangrijke besparingen te realiseren, is het enkel toegelaten om in de was- en vaatwasmachines gebruik te maken van vloeibare zeep in plaats van poederzeep.

Om verstopping te vermijden in het afvoersysteem van de toiletten en de beerput, is het verboden om in het toilet zaken te werpen die er niet in thuishoren (geen synthetische zepen of reinigingsmiddelen die hiervoor niet geschikt zijn, geen afval enzovoort).

Hetzelfde geldt voor de afvoeren van de spoelbakken, lavabo's, bad- & douchekuijen.

Het is ten strengste verboden om frituurolie/frituurvet of andere vetten die kunnen stollen, in de afvoerleidingen te gieten. Wanneer omwille hiervan een verstopping in de leidingen optreedt en er wordt aangetoond wie hiervoor verantwoordelijk is, dan zullen alle kosten en nadelige gevolgen hieraan verbonden, worden verhaald op degene die de verstopping en de daaraan gekoppelde schade/nadelige gevolgen heeft veroorzaakt.

Artikel 17. Verantwoordelijkheid - aansprakelijkheid van de bewoner(s) voor hun bezoekers.

De bewoners staan garant en zijn verantwoordelijk en aansprakelijk voor de bezoekers die zij in hun privaatieve kavel(s) ontvangen.

Zij zullen ervoor zorgen dat bezoekers niet eigen aan het gebouw, door hen worden begeleid als zij in de herfst- en winterperiode na 18.00 uur en in de lente-zomerperiode na 21.00 uur het gebouw verlaten.

Wanneer er door één of meerdere bezoekers schade aan gemeenschappelijke en/of privaatieve delen wordt aangebracht of wanneer er bijvoorbeeld zaken zouden worden ontvreemd waarvan bewijs voorligt, dan zal, naast de individuele mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars via haar syndicus zowel de veroorzaker(s) als de (verhurende) eigenaar(s) hierop aangetekend in gebreke stellen. Dit om alle kosten en nadelige gevolgen hieraan verbonden, op de veroorzaker(s) te verhalen. Wanneer deze laatste nalaat/nalaten om alle kosten te vergoeden, dan zal de vereniging van mede-eigenaars ze verhalen op de (verhurende) mede-eigenaar(s).

Onder meer in het kader van de verzekeringstechnische afhandeling (indien de schade door de verzekeraar als een gedekt schadegeval wordt aanzien) van het dossier, zal de syndicus steeds klacht neerleggen bij de lokale politie dewelke alsdan een proces verbaal van de feiten zal opstellen.

Artikel 18. Lift

a) Netheid van de lift

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.

b) Gebruik van de lift

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.

Het gebruik van de lift is verboden aan kinderen beneden de 12 jaar, niet vergezeld van een volwassene. Miskenning van het verbod gebeurt op de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de ouders of van diegene die op dat moment het toezicht heeft op het kind/op de kinderen.

De lift mag niet gebruikt worden voor verhuis of voor het vervoeren van zware materialen, tenzij onder de voorwaarden binnen dit reglement opgenomen.

Het naar boven of beneden brengen van voorwerpen andere dan boodschappen, reiskoffers en dergelijke meer, kan aldus enkel geschieden overeenkomstig de bepalingen voorzien in dit reglement.

Bij het vaststellen van gebreken, onregelmatigheden, enzovoort aan de lift, is het aangewezen om steeds de syndicus te verwittigen dan wel eventueel gebruik te maken van de alarmbel in de liftkooi wanneer er een slecht functioneren zou worden opgemerkt zoals: slecht of niet openen en sluiten van de deuren, te groot niveauverschil tussen vloer liftkooi en gangbordes, verdachte geluiden, schokken, onregelmatigheden allerhande, enzovoort.

Artikel 19: Werken aan gemeenschappelijke delen - leidingen, kabels, ...- werken aan/op de terrassen/balkons

-Het staat elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming en het uitzicht daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

Schotelantennes zijn verboden.

In voorkomend geval, 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/op de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan de syndicus per aangetekende zending 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 vereniging van mede-eigenaars kan dan beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit artikel vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kan 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. Ingeval om het even welke reden, werken moeten uitgevoerd worden in privaatieve delen, zowel voor privaatieve doeleinden als voor gemeenschappelijke doeleinden, zal geen enkele vergoeding aan de eigenaar, houder van het zakelijk of persoonlijk recht of iemand die over een toelating tot bewoning op een kavel beschikt, verschuldigd zijn, zelfs niet wanneer de werken voor langere tijd, bvb. meer dan veertig dagen, duren.

Artikel 20. Gebruik/inrichting van de terrassen/balkons:

Bij de inrichting van de terrassen/balkons, dient de eventueel erop aangebrachte beplanting van dien aard te zijn dat niets schade kan toebrengen aan de bedekking/aan de waterdichting of aan andere delen.

Zijn toegelaten als beplanting, evenwel in containers, bloembakken..., struiken, planten... zonder agressieve wortelgroei. Er mag nooit bamboe worden aangeplant.

De eigenaar(s)/bewoner(s) van het privaatief waaraan het exclusief gebruik en genot van een balkon/terras is verbonden, moet(en) steeds toegang verlenen tot het balkon/terras en zij moeten dulden dat er de nodige werken aan worden uitgevoerd als dit vereist is voor de (her)aanleg, het onderhoud of een herstelling aan de gemeenschappelijke en/of privaatieve delen.

Wanneer de werken van herstelling, onderhoud... rechtstreeks het gevolg zijn van een slecht/verkeerd gebruik van het balkon/terras door de eigenaars/bewoners, dan zullen alle kosten voor herstelling, vernieuwing integraal worden gedragen door de eigenaars van het desbetreffende appartement.

Artikel 21: Autostaanplaatsen:

Het gebruik van de autostaanplaatsen wordt beheerd door volgende bepalingen:

De autostaanplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen.

De autostaanplaatsen kunnen niet gebruikt worden als berging/opslagplaats.

Het is ten strengste verboden op de autostaanplaatsen:

- Benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- Herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden, met uitzondering in geval van overmacht.

Verder wordt bepaald dat:

- De eigenaars/bewoners/gebruikers verplicht zijn om hun autostaanplaatsen in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden.
- Na het in de autostaanplaats wassen van een voertuig, is het verplicht om het overtollige water te verwijderen langs de daarvoor voorziene putjes alsook dient de bevuilde zone gereinigd te worden.

Artikel 22: Onderhoud van de privaatieve verwarmingstoestellen

Ingevolge de verplichtingen inzake onderhoud en nazicht van de gebruiker en de eigenaar van een centraal stooktoestel (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 24 april 2007), is elke eigenaar of gebruiker gehouden

kopie te bezorgen van het "Reinigingsattest" en/of het "verbrandingsattest" dat maximaal 2 jaar oud mag zijn en dit op eerste verzoek van de syndicus.

Artikel 23: Herstellingen en onderhoud aan gemeenschappelijke zaken.

Alle werkzaamheden betreffende het onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging, van de gemeenschappelijke zaken, worden als volgt onderverdeeld:

a) Noodzakelijke en dringende werkzaamheden.

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de syndicus ambtshalve besloten.

b) Noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

Noodzakelijke doch niet dringende onderhouds- en herstellingswerken aan de gemene delen en aan de privaatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen, zullen worden beslist door de algemene vergadering, en dit als de betrokken eigenaar niet op eigen initiatief tot de werken aan zijn privaatieve kavel doet overgaan. De kosten voor werken aan privaatieve kavels door de vereniging van mede-eigenaars besteld, vallen ten laste van de betreffende eigenaars.

c) Niet ontbeerlijke onderhouds- en veranderingswerken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en niet noodzakelijke werken die een versiering of een verbetering meebrengen aan de gemeenschappelijke delen, mogen slechts worden uitgevoerd krachtens een beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus beslist over het karakter van de onderhouds- of herstellingswerken. Dit eventueel na eensluitend advies van een deskundige/een specialist inzake, bijvoorbeeld een architect, stabiliteitsingenieur enzovoort.

Elke eigenaar zal zonder vergoeding de storing moeten dragen die eventueel voorkomt uit de herstellings- en onderhoudswerken.

Artikel 24. Sneeuwruimen

Bij ontstentenis van inzake geldende wettelijke verordeningen, zal telkens wanneer dit nodig is, het ruimen van sneeuw en het ijsvrij maken van het openbaar domein (voetpad) gelegen voor of ter hoogte van elke afzonderlijke ingang of poort, in eerste instantie gebeuren door de eigenaar(s)/bewoners van het appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping. De verdere uitwerking hiervan, bijvoorbeeld opstellen van een beurtrol, gebeurt door de algemene vergadering dewelke dit opneemt binnen het onderhands reglement van interne orde.

Het vrijmaken van de gemeenschappelijke wegen/het gemeenschappelijk binnengebied, de eventuele buitentrappen, gebeurt door de zorgen van de syndicus. Dit laatste neemt echter niet weg dat de bewoners hun verantwoordelijkheid niet dienen te nemen, bijvoorbeeld wanneer er van de ene op het andere moment sneeuw zou vallen of wanneer er zich plotse ijzelvorming voordoet.

Artikel 25. Fietsen - kinderwagens.

Fietsen moeten gestald worden in de daarvoor voorziene fietsenberging(en).

Enkel eigenaars of houders van een persoonlijk of zakelijk recht of een recht tot bewoning, mogen hun fiets op de daarvoor voorziene plaats(en) stallen.

In de gemeenschappelijke lokalen zoals bijvoorbeeld het tellerlokaal, de afvalberging, op het binnengebied of in de gemeenschappelijke tuin, mogen geen fietsen of andere daar niet horende zaken worden geplaatst.

Artikel 26: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht om werken aan de gemeenschappelijke delen uit (te doen) voeren. Zie hiervoor het punt "rechtsvorderingen", in deze akte beschreven.

Artikel 27: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in artikel 3.92§§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Artikel 28: Aanvullende bepalingen opgenomen binnen het reglement van interne orde.

Niettegenstaande dit reglement van lager allooi dient te zijn dan de bepalingen opgenomen binnen huidig reglement van mede-eigendom, kunnen voorgaande bepalingen betreffende de rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke en privatieve delen worden aangevuld en worden versterkt door middel van het onderhands opge maakte reglement van interne orde.

HOOFDSTUK II. DE MET REDENEN OMKLEDE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN - BEDINGEN EN SANCTIES MET BETREKKING TOT DE NIET BETALING VAN DIE LASTEN.

Artikel 29: Beginselen.

In de gemeenschappelijke lasten van onderhoud, herstelling en vernieuwing draagt iedere mede-eigenaar bij overeenkomstig de verdeelsleutels hierna opgenomen, waarbij in het kader van rechtsvorderingen opgestart vanuit of jegens de vereniging van mede-eigenaars rekening dient te worden gehouden met de bepalingen zoals opgenomen binnen het gedeelte, rechtsvorderingen.

Elke mede-eigenaar is gehouden bij te dragen in de schulden waartoe de vereniging van mede-eigenaars zou worden veroordeeld, tenzij anders bepaald (bijvoorbeeld bij vonnis).

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een constructie naakte eigendom/vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 30: Bijdrage in deze lasten.

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten voor elk van de privatieve kavels heeft of kan hebben, zoals hierna nader bepaald. De verdeling kan ook gebeuren door het waarde en nuttigheids criterium te combineren.

2. Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 31: Vermogen - werk- en reservekapitaal - afrekeningen

Vermogen

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een

afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

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

De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Werkkapitaal - afrekening(en)

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, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder (niet limitatieve opsomming).

-De syndicus zal tijdig aan de eigenaars een voorschot/voorschotten opvragen hetwelk/dewelke hem moet toelaten om aan de gemeenschappelijke uitgaven (tijdig) het hoofd te bieden.

-De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

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

-Jaarlijks, tijdens de algemene vergadering, wordt zo nodig het bedrag van de provisies/van de voorschotten voor het volgend boekjaar aangepast.

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

Reservekapitaal

-De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar;

-De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

-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 verwarmingsstelsel, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking (niet limitatieve opsomming).

-De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

-Wanneer een eigenaar zijn kavel(s) overdraagt, dan blijft het aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Afrekening - goedkeuring

-De (totaal)afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgemaakt en na de controle ervan door de rekeningcommissaris(sen), tijdig aan de eigenaars verzonden.

Zij wordt aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd.

Artikel 32: Moment waarbinnen dient te worden betaald - gedwongen inning van de bijdragen bij wanbetaling - overdracht van schuldinvordering - dwangmaatregelen.

-Tenzij andersluidende bepalingen daartoe beslist door de algemene vergadering, moeten de onkosten mbt. een (extra) provisie-opvraging binnen de tien kalenderdagen na het toesturen van de opvraging, worden betaald.

-Als er met (maandelijke) voorschotten wordt gewerkt, dan dient het voorschot telkens voor de 5^{de} van de maand waarop het voorschot be-

trekking heeft, te worden betaald.

-Hetzelfde geldt voor wat het aandeel in het reservefonds betreft, welk fonds uiterlijk vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient te worden aangelegd.

-Het bedrag van de jaarlijkse eindafrekening moet, niettegenstaande mogelijke betwistingen, worden betaald binnen de tien kalenderdagen na goedkeuring ervan door de algemene vergadering.

-Als een mede-eigenaar in zijn jaarafrekening een tegoed heeft, dan zal dit tegoed aan hem worden terugbetaald binnen de dertig kalenderdagen, volgend op het moment waarop de afrekening door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

Evenwel, als de stand van de rekening(en) van de vereniging van mede-eigenaars dit niet toelaat, dan zal terugbetaling gebeuren uiterlijk negentig dagen, volgend op het moment waarop de afrekening door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

-De mede-eigenaar die de gevraagde maand, - en/of extra provisies, het aandeel in het reservekapitaal en/of de eindafrekening niet betaalt binnen de vooropgestelde termijn, wordt hieraan binnen de vijf kalenderdagen na vervaldatum door de syndicus via gewone postzending of via e-mail herinnerd.

-Wordt dan nog niet betaald, dan stelt de syndicus de achterstallige eigenaar(s) door middel van een aangetekende brief in gebreke waarin hij deze aanmaant om over te gaan tot betaling van de achterstal binnen de vijf kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum.

-Bij gebreke aan betaling na deze termijn, is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten (o.m. deze voor de verzending van de herinneringen en ingebrekestelling) en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt (zie hierna), te dagvaarden. Dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

-De syndicus is tevens gemachtigd, zonder dat hij tegenover wie ook zijn machten moet verrechtvaardigen:

-De levering van water, elektriciteit, gas, verwarming voor de kavel van de ingebreke blijvende stop te zetten;

-Van al de mede-eigenaars het deel van de in gebreke blijvende eigenaar(s) te vorderen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke zaak.

-Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, brengen uit volle recht de op dat moment geldende wettelijke intrest op, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen te rekenen vanaf de verzending van de aangetekende aanmaning.

Bijkomend wordt aan de in gebreke gebleven/aan de achterstallige mede-eigenaar(s), naast de wettelijke intrest, de hoofdsom en de hoger aangehaalde (rappel)kosten, de gerechtelijke intrest alsook een schadevergoeding naar rato van 10% berekend op de hoofdsom, aangerekend.

-Alle kosten van rappel/aanmaning en opvordering worden voorgefinancierd door de vereniging van mede-eigenaars en door de syndicus teruggevorderd.

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

schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 33: Opsomming van de lasten.

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke kosten deze die onder meer betrekking hebben op (niet limitatief):

- a) het onderhoud, het gebruik, het herstel, de vernieuwing, de aankoop en/of het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- b) de verzekering(en) met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars;
- c) de gedingkosten, ongeacht deze nadien worden gerecupereerd, voortvloeiende uit procedures waarbij de vereniging van mede-eigenaars is betrokken zoals bijvoorbeeld deze opgestart voor het innen van achterstallen;
- d) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingkohier van één mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten;
- e) de kosten en het beheersloon van de syndicus alsook eventueel contractueel vastgelegde of via de algemene vergadering goedgekeurde erelonen en/of kosten gemaakt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars voortvloeiend uit prestaties die niet tot de basisopdrachten van de syndicus behoren (bijvoorbeeld kosten voor bijstand tijdens de opleveringen, opvolging gerechtsexpertises, enzovoort) en die binnen de schriftelijke beheersovereenkomst opgenomen zijn als extra vergoeding bovenop het beheersloon.

Artikel 34: Afwijking verdeling kosten

Alle diensten ten gebruike van één kavel, waarvoor speciale meters geplaatst werden, vallen uitsluitend ten laste aan dit kavel volgens de uitslag van de meting.

De algemene vergadering kan steeds beslissen meters te plaatsen voor diensten waarvoor het op dat ogenblik mogelijk en gebruikelijk zal zijn.

Artikel 35. Algemene verdeelsleutel.

Met uitzondering van de afwijkingen hierna (bijzondere verdeelsleutels) en eventueel hoger voorzien, worden alle gemeenschappelijke kosten gedragen door alle eigenaars pro rata hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex waarop deze lasten betrekking hebben.

Zo worden onder meer - zonder deze opsomming als volledig te kunnen aanzien - navolgende kosten door alle eigenaars in het gebouwencomplex gedragen:

- De kosten verbonden aan de grond en haar (beton)structuur, zowel bovengronds als ondergronds;
- De premie voor de brandverzekering en eventuele andere verzekeringen, tenzij inzake anders wordt beslist door de algemene vergadering;
- De erelonen en kosten van de syndicus (zie bijzondere verdeelsleutels hierna);
- De kosten verbonden aan de organisatie en afhandeling van de algemene vergaderingen, inclusief eventuele kosten voor het afhuren van een vergaderzaal;
- De premie en lasten verbonden aan de verzekeringspolissen die op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden afgesloten;
- De erelonen en kosten verbonden aan het wijzigen van de statuten van het gebouwencomplex (na beslissing algemene vergadering en/of in het kader van een gerechtelijke uitspraak), behalve wanneer de wijziging gebeurt voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen door de ondertekenaar(s) van huidige statuten (zie bijzondere verdeelsleutels hierna);
- De kosten van onderhoud, (her)bepanting enzovoort, betrekking hebbende op de gemeenschappelijke tuin;
- de kosten van onderhoud, vernieuwing, herstelling, enzovoort betrekking hebbende op de gemeenschappelijke fietsenberging(en);;

- De kosten verbonden aan het onderhoud, vernieuwing, herstelling, enzovoort betrekking hebbende op de toegangspoort, gelegen ter hoogte van de Julius De Geyterstraat langswaar het gemeenschappelijk binnengebied, de inkom, de gemeenschappelijke binnentuin en de gemeenschappelijke fietsenverbergings(en) kunnen worden bereikt, en verder alle kosten die betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars van het gebouwencomplex en behoudens andersluidende verdeelsleutels hierna vastgelegd of later beslist door de algemene vergadering.

Artikel 36: Bijzondere verdeelsleutels

Bijzondere verdeelsleutel 1: beheersloon syndicus - opmaken en verlijden authentieke akten

In afwijking op voorgaande, wordt het in de schriftelijke overeenkomst bepaalde beheersloon gemaakt door de syndicus in het kader van het behoud en het beheer van de gemeenschappelijke delen, betaald door alle eigenaars van de kavels voor een evengroot deel.

Hetzelfde geldt voor wat de kosten betreft, verbonden aan het opmaken en verlijden van een authentiek wijzigende statuutakte, tenzij de kosten het gevolg zijn van een wijziging ingevolge een door de wet voorziene bepaling (zie hoger) of wanneer zij dienen te worden gemaakt in het kader en in het voordeel van een welbepaalde eigenaar of eigenaars (bijvoorbeeld naar aanleiding van het opsplitsen van een kavel enzovoort).

Bijzondere verdeelsleutel 2: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van het gebouwgedeelte, palende aan de VIIde Olympiadeaan.

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars/bewoners van de kavels verbonden aan dit gebouwdeeln zoals bijvoorbeeld de gevels en het dak/de daken, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 3: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van het gebouwgedeelte, palende aan de Julius De Geyterstraat.

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars/bewoners van de kavels verbonden aan dit gebouwdeeln zoals bijvoorbeeld de gevels en het dak/de daken, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 4: balkons/terrassen

De balkons/terrassen maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdiensbaarden).

De kosten voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van de waterdichting van de terrassen/de balkons worden gedragen door al de mede-eigenaars van het betreffende deelgebouw (Julius De Geyterstraat of VIIde Olympiade), pro rata hun gemeenschappelijke aandelen (in de particuliere delen).

Hierin zitten ook deze kosten vervat, die zouden worden gemaakt voor het wegnemen en terugplaatsen van de privaat betegeling/bevloering.

Voormelde, behalve wanneer de kosten het gevolg zijn van bijvoor-

beeld een verkeerd gebruik van het terras/het balkon door degene die er het gebruiksrecht op heeft of door de houder van het persoonlijk of zakelijk recht. In dat geval zullen de kosten integraal ten laste worden gelegd van de (verhurende) eigenaar(s), van de houders van de rechten verbonden aan de constructie naakte eigenaar/vruchtgebruiker....

De kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing met betrekking tot de bekleding en de bevoering/de betegeling van de terrassen/van de balkons vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars die het exclusief gebruiksrecht op de terrassen/de balkons hebben verkregen.

Bijzondere verdeelsleutel 5: tuingedeelte verbonden aan appartement 5 (Julius De Geyterstraat 177).

Het tuingedeelte verbonden aan het appartement 5, maakt het voorwerp uit van een privaatief gebruiksrecht (zie erfdiensbaarheden).

De kosten van onderhoud, snoei, vernieuwing van gras, beplanting enzovoort, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaar(s) die het exclusief gebruiksrecht op het tuingedeelte heeft/hebben verkregen.

Artikel 37: Gemeenschappelijke ontvangsten

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom van het gebouwencomplex.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke ontvangsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

Artikel 38: Overdracht van een kavel.

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;

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 krachtens de paragraaf 1 en paragraaf 2 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 van 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.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf 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 syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

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

De documenten vermeld in artikel 3.94 paragraaf 1 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft. De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode 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.

Artikel 39: Onbetaalde kosten bij overdracht door de verkoper verschuldigd:

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 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypotheaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of

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 hiervoor bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Verzekeringen.

Artikel 40: Brandverzekering gebouw

1. Er wordt voor gans het gebouwencomplex één brandverzekering afgesloten; dusdanig worden en de onroerende gemeenschappelijke en de onroerende privaatieve delen binnen deze verzekeringspolis verzekerd.

2. De verzekeringspolis(sen) word(t)en door de syndicus in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars afgesloten en ondertekend. Het komt evenwel de algemene vergadering toe om over de voorwaarden, de verzekeringsmaatschappij en over de verzekerings-tussenpersoon te beslissen.

3. Elke mede-eigenaar heeft recht op een kopie van de verzekeringspolis(sen). Op eenvoudige vraag zal de syndicus een kopie ervan bezorgen.

Artikel 41: Voorwerp

De verzekering heeft tot voorwerp:

- a) Het gebouwencomplex en de zaken die er ondergebracht zijn.
- b) De burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het personeel in dienst van de syndicus of aangesteld door de gemeenschap.

Artikel 42: Te verzekeren risico's

a) Gebouw

De gemeenschap is er toe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van:

- Brand, glasbraak, waterschade,
- verlies na brand;
- Verhaal van de burens en/of medebewoners
- Verhaal van de huurders;
- Elektrische risico's;
- Kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten;
- Bliksem, val van vliegtuigen ontploffingen en dit om het gebouw/de gebouwen, privaatieve delen en eventuele bijgebouwen te dekken.

b) Burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet gesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of hun mandatarissen te dekken in volgende gevallen:

- Schade veroorzaakt door het gebouw eender of het om privaatieve of gemeenschappelijke delen gaat;
- Schade veroorzaakt door de in gebouw gebruikte liften en hijs-toestellen;
- Schade veroorzaakt door het door de vereniging aangesteld personeel.

c) Arbeidsongevallen

Er moet een verzekering afgesloten worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

d) Inboedel

Ieder bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

e) Rechtsbijstandverzekering:

Los van de hoofdverzekering brand, zal de tijdens de eerste algemene vergadering definitief aangestelde syndicus ervoor zorgen dat er een rechtsbijstandverzekering wordt afgesloten.

De te verzekeren waarborgen en verzekerde geschillen worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 43: Polis(sen)

Voor elk van de te verzekeren risico's bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en hun gebeurlijke koppeling aan de index.

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren.

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de vereniging van mede-eigenaars door de syndicus; hij betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over, zonder tegenover wie ook zijn machten te moeten bewijzen.

Sommige verzekeringen zullen reeds onderschreven worden bij de aanvang van de werken door de zorgen van de syndicus. Hij heeft de macht in dringende gevallen, voorlopige dekkingen en zelfs voorlopige verhogingen van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 44: Premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten zijn een gemeenschappelijke last die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex (zie verdeelsleutels hoger opgenomen). Dit tenzij de wet in andersluidende bepalingen voorziet (bijvoorbeeld premie BA-verzekering syndicus wanneer het een occasioneel syndicus betreft die zijn taak gratis uitvoert).

Artikel 45: Rampen - Betaling schadevergoeding.

1. Wanneer een schadegeval een of meer privatieve delen doch geen enkel gemeenschappelijk deel treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde mede-eigenaars of hun rechthebbers.

2. Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft nadat ze opgeleverd werden, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden op rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

3. In de gevallen, niet voorzien hierboven, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico van de zaak is.

4. Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen "Burgerlijke aansprakelijkheid" en "arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers vergoed worden.

Artikel 46: Verplichting tot herstelling van de schade.

De privatieve eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars zijn steeds verplicht de schade bij ramp te herstellen zelfs indien de uitbetaling van de verzekeringspenningen onvoldoende is.

Artikel 47: Gedeeltelijke of gehele vernieling - ontbinding & verffening.

Gedeeltelijke vernieling:

-Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging wordt beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

-Is een gebouw voor minder dan de helft vernield, dan is de wederopbouw verplicht.

-De graad van vernieling wordt door expertise bepaald.

Gehele vernieling:

-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, wordt eveneens beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

- Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot af-

braak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in de wet (zie beslissingsmeerderheden).

-Zij oordeelt bij heroprichting of het complex zal worden heropgericht volgens de oorspronkelijke plannen of dat het zal worden heropgericht volgens andere plannen, eventueel op een ander stuk grond.

-De mede-eigenaar op wiens privaatief deel een hypotheek ingeschreven staat wordt steeds aanzien als tegenwoordig en wordt steeds aanzien als voor wederopbouw te stemmen tenzij hij het bewijs kan leveren dat de hypothecaire inschrijving is doorgehaald of dat de hypothecaire schuldeiser hem de vrijheid van stemmen laat.

-De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de mede-eigenaars in consignatie worden gegeven vooraleer de werken worden aangevat.

Vergoedingen - aansprakelijkheid:

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

-Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

-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.

-In geval beslist wordt een paviljoen niet herop te richten moeten de aandelen die dit paviljoen heeft in de algemene gemeenschappelijke delen proportioneel worden verdeeld tussen de overblijvende privaatieve kavels mits vergoeding.

-De te recupereren materialen worden geveild in de voorwaarden beslist door de algemene vergadering en de opbrengst ervan evenals de verzekeringspenningen worden verdeeld tussen de getroffen eigenaars in overeenstemming met hun rechten.

Ontbinding & vereffening in geval van gedeeltelijke of gehele vernietiging:

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen

heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 48: Raad van mede-eigendom - oprichting, samenstelling - taken/opdrachten - delegatie.

Oprichting:

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierna omschreven.

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.

Samenstelling:

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid 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.

Taken en opdrachten:

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.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen 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.

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

Delegatie:

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.

HOOFDSTUK III. ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel 49: Ontbinding

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

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

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

Artikel 50: Vereffening

De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 51: Benoeming vereffenaar(s)

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

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

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

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het bevoegde kantoor van de algemene

administratie van de patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat :

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

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

Artikel 52: Rechtsvorderingen na ontbinding en vereffening:

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

Artikel 53: Keuze van woonplaats-adreswijzigingen.

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

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.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats en/of bij het verzaken door de mede-eigenaar aan zijn informatieplicht, worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van (één van) de kavel(s) waarvan zij binnen deze mede-eigendom eigenaar zijn.

Artikel 54: Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

VERKLARINGEN VERBAND HOUDEND MET DE HYPOTHECAIRE FORMALITEIT

1. Bevestiging van identiteit

a) dat voor de partijen - natuurlijke personen - de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats overeenkomen met de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, en dit conform artikel 139 van de Hypotheekwet en artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat;

b) dat voor de partijen - vennootschappen, verenigingen of andere privaatrechtelijke rechtspersonen - de gegevens overeenstemmen met hun benaming, rechtsvorm, datum van oprichting en de zetel van de vennootschap, alsook met het ondernemingsnummer indien zij ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen, en dit conform artikel 140 van de Hypotheekwet;

2. Keuze van woonplaats

Met het oog op de uitvoering van deze akte doet de comparante domiciliekeuze op haar zetel.

Wetboek Diverse Rechten en Taksen

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na integrale voorlezing en toelichting aan de comparant, heeft deze de akte met mij, notaris, ondertekend.