

**STATUTEN inhoudende BASISAKTE en REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
van het gebouwencomplex met kinderdagverblijf te Antwerpen Deurne Confortalei
62-70 en Du Montstraat 41-63**

Het jaar tweeduizend vijftien

Op heden achttien juni

Voor **PATRICK VANDEPUTTE**, notaris ter standplaats Borgerhout-Antwerpen, en
IS VERSCHENEN :

Hierna "comparant" genoemd.

Die mij notaris voorafgaandelijk uiteenzet :

Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten**

Antwerpen, in het kort **AG VESPA**, met zetel te 2018 Antwerpen, Generaal
Lemanstraat 55, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister
Antwerpen.

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op zestien september tweeduizend en twee (jaarnummer 1816) en zestien december tweeduizend en twee (jaarnummer 2787). Bij besluit van zeven januari tweeduizend en drie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig maart tweeduizend en drie, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden gewijzigd bij besluit van de raad van bestuur van 22 september 2014. Op twintig januari tweeduizend en drie verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité:

- mevrouw Buytaert Petra Greta Augusta Leon, geboren te Sint Gillis Waas op 21 juni 1973, directeur, wonende te Sint-Gillis-Waas Houtvoortstraat 24 A houder van identiteitskaart met nummer 590855600549 en rijksregisternummer 73062111059
- de heer Naets Walter Paul Clara Hubert, directeur, geboren te Wilrijk op 9 oktober 1952 wonende te Sint-Joris-Weert Oude Nethensebaan 20 houder van identiteitskaart met nummer 590719872590 en rijksregisternummer 52100934166. De statuten werden laatst gewijzigd op 22/09/2014.

Handelend ingevolge de authentieke volmacht verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 5 december 2014 waarvan een afschrift aan deze gehecht wordt om samen overgeschreven te worden op het 2^e hypotheekkantoor.

Inhoud van de akte

I. Voorafgaandelijke uiteenzetting

II. Statuten :

2.1 Algemeen

2.2 Basisakte

2.2.1. Het gebouw

- 2.2.2. De gemeenschappelijke delen
 - 2.2.3. De privatieve delen
 - 2.3. Reglement van Mede-eigendom
 - 2.3.1. Inleiding
 - 2.3.2. Beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de gemeenschappelijke en privatieve delen
 - 2.3.3. De criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten (en de baten)
 - 2.3.4. Regels betreffende de bevoegdheid, de wijze van bijeenroeping en de werkwijze van de algemene vergadering
 - 2.3.5. Regels betreffende de bevoegdheid, de benoemingswijze en de mandaatsduur van de syndicus
- III. Overgangsbepalingen

I - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparant verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

A) BESCHRIJVING EIGENDOM

STAD ANTWERPEN – Negenentwintigste afdeling DEURNE – Derde afdeling

In een onroerend complex gelegen tussen de Confortalei en de Du Montstraat, **VOORHEEN** bestaande uit :

1. een magazijn, gelegen aan de Du Montstraat 41/45, ten kadaster bekend volgens recente opzoeking wijk A nummer 596/D/12 met een oppervlakte van vierhonderd eenenveertig vierkante meter (441 m²);
2. een onroerend complex, gelegen aan de Du Montstraat 47-49-51-53, zijnde volgens eerdere titel:
 - BLOK A: een appartementsgebouw met gelijkvloers en drie verdiepingen, gelegen Du Montstraat 47-49, ten kadaster bekend sectie A delen van nummers 596/I/10 en 596/U/10, groot volgens titel honderd drieënzeventig vierkante meter zesentwintig vierkante decimeter (173,26 m²);
 - BLOK B: een appartementsgebouw met gelijkvloers en twee verdiepingen, op en met grond, gestaan en gelegen Du Montstraat 51-53, ten kadaster bekend sectie A delen van nummers 596/A/10 en 596/U/10, groot volgens titel: tweehonderd en acht vierkante meter vierenzestig vierkante decimeter (208,64 m²);
 - BLOK C: een nijverheidsgebouw (bakkerij), op en met grond, gelegen aan de achterkant van voormelde blokken A en B, op de ganse breedte ervan, ten kadaster beken sectie A delen van nummers 596/U/10, groot volgens titel tweehonderd en vier vierkante meter éénendertig vierkante decimeter (204,31 m²), het geheel thans ten kadaster bekend sectie A nummer 596/A/11 voor een oppervlakte van vijfhonderd zesentachtig vierkante meter (586 m²), bestaande uit volgende privatieve kavels:
 - a) het appartement "A 1", met de eraan verbonden kelder "KA1" en honderddrieënveertig (143) in de gemene delen van de blokken A, B en C, met inbegrip van de grond;
 - b) het appartement "A 2", met de eraan verbonden kelder "KA2" en honderddrieënveertig (143) in de gemene delen van de blokken A, B en C, met inbegrip van de grond;
 - c) het appartement "A 3", met de eraan verbonden kelder "KA3" en honderddrieënveertig (143) in de gemene delen van de blokken A, B en C, met inbegrip van de grond;

d) het appartement "B 1", met de eraan verbonden kelder "KB1" en honderddrieënveertig (143) in de gemene delen van de blokken A, B en C, met inbegrip van de grond;
e) het appartement "B 2", met de eraan verbonden kelder "KB2" en honderddrieënveertig (143) in de gemene delen van de blokken A, B en C, met inbegrip van de grond;
f) de bakkerij, samengesteld uit de bedrijfsruimten in de kelderverdieping van de drie blokken, de bedrijfsruimten en onder meer de kantoren op het gelijkvloers van de drie blokken, de bedrijfsruimten in Blok B op de eerste en tweede verdieping en de verdiepingen van Blok C, samen met de trappen en "lift 2" gelegen aan de achterzijde van Blok B en de "lift 1" in Blok A, waaraan verbonden tweehonderdvijfentachtig (285) in de gemene delen van de blokken A, B en C, met inbegrip van de grond.

Zoals dit complex beschreven is in de statuten, opgemaakt bij akte verleden voor notaris Jacques Troquet te Antwerpen op 20 maart 1975, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op zeventien april daarna boek 6706 nummer 6. De appartementen B1 en B2 in werkelijkheid geen onderscheiden kavels meer zijn, gezien deze werden samengevoegd tot één woonkavel.

3. een werkplaats, gelegen aan de Du Montstraat 55/63, ten kadaster bekend volgens recente opzoeking wijk A nummer 596/B/11 met een oppervlakte van zevenhonderd vierenzeventig vierkante meter (774 m²).

4. een magazijn, gelegen aan de Confortalei +60, ten kadaster bekend volgens recente opzoeking wijk A nummer 595/P/9 met een oppervlakte van éénentwintig vierkante meter (21 m²).

5. een magazijn, gelegen aan de Confortalei 62/70, ten kadaster bekend volgens recente opzoeking wijk A nummer 596/G/12 met een oppervlakte van vijfhonderd vijfenzeventig vierkante meter (575 m²).

Thans gekend als een gebouwencomplex gelegen te Antwerpen negenentwintigste afdeling DEURNE, derde afdeling Confortalei 62-70 en Du Montstraat 41-63 sectie A nummers 596/a/11, 596/b/11, 596/d/12 en 596/g/12 voor een totale oppervlakte van 2397 vierkante meter.

Zoals deze delen vermeld staan op het plan opgemaakt door de heer De Maeght op 1 juni 2015 en waaraan het precad-nummer 11343-10023 toegekend werd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voormeld eigendom hoort de comparante in deze toe de gebouwen om deze, na afbraak, zelf opgericht te hebben op gronden met opstaande gebouwen aangekocht ingevolge akte verleden voor notaris Boeykens te Antwerpen op 29 oktober 2010 overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen met formaliteit 58-T-03/11/2010-21019.

jegens 1. de naamloze vennootschap Bakkerij De Kort te Deurne; 2. de heer De Kort Henri te Brasschaat; 3. de heer De Kort Patrick Elsa P.M. en zijn echtgenote Seutens Wendy te Deurne.

B) BODEMDECREET

1. De comparant verklaart dat er op de gronden - voorwerp van deze 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, in de zin van de Bodemsaneringswetgeving met uitzondering van het nagemelde.

Hetzelfde blijkt uit het nagemelde schrijven uitgaande van de gemeente, dat

tevens vermeldt dat er voor betrokken eigendom geen vergunningen zijn verleend voor activiteiten die opgenomen zijn in de Vlarebo-lijst.

2. De comparant legt dan ook de bodemattesten voor afgeleverd door Ovam op 24.2.2015

Deze bodemattesten bepalen:

"1. Kadastrale gegevens

Datum toestand op 01.01.2013

Afdeling 11343 Antwerpen 29 afd/Deurne 3 afd

Straat + nr Du Montstraat 47 53

Sectie A

Nummer 0596/00A011

Verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister. Op basis van de beschikbare informatie bij de gemeente is of was er op deze grond een risico-inrichting aanwezig. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

"2. Kadastrale gegevens

Datum toestand op 01.01.2013

Afdeling 11343 Antwerpen 29 afd/Deurne 3 afd

Straat + nr Du Montstraat 55 63

Sectie A

Nummer 0596/00B011

Verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister. Op basis van de beschikbare informatie bij de gemeente is of was er op deze grond een risico-inrichting aanwezig. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

"3. Kadastrale gegevens

Datum toestand op 01.01.2014

Afdeling 11343 Antwerpen 29 afd/Deurne 3 afd

Straat + nr Du Montstraat 41 45

Sectie A

Nummer 0596/00D012

Verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister. Op basis van de beschikbare informatie bij de gemeente is of was er op deze grond een risico-inrichting aanwezig. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

"4. Kadastrale gegevens

Datum toestand op 01.01.2013

Afdeling 11343 Antwerpen 29 afd/Deurne 3 afd

Straat + nr Confortalei 62 70

Sectie A

Nummer 0596/00G012

Verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1. Historische bodemverontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.04.2010 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2. Documenten over de bodemkwaliteit.

2.2.1 Historische bodemverontreiniging.

Datum 21.4.2010 Type : Oriënterend bodemonderzoek. Titel Oriënterend bodemonderzoek Bakkerij De Kort NV. Auteur Ibeve VZW.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de Ovam is bezorgd met melding van de overdracht.
2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
4. De comparant verklaart wat betreft het goed op heden geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan toekomstige mede-eigenaars of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Per schrijven van 23 september 2010, gericht aan OVAM, deelde de heer Patrick Hendrickx namens de bodemdeskundige de VZW Ibeve mee:

“ ...

Uit het plaatsbezoek bleek éénduidig en zonder mogelijke twijfel dat de risicolocatie zich bevindt aan de kant van de Confortalei. Aan deze zijde bevindt zich enkel het kadastraal perceel, 596G12, op naam van NV De Kort.

Vanuit de straatzijde beschouwd is het perceel gekenmerkt door 3 garagepoorten. Te hoogte van de linkerpoort bevindt zich de garage (zie foto in bijlage). De risicolocaties (smeerput en tanks) liggen in het verlengde van de poort (zie foto's), vlak bij de straat.

...

Zoals dus is vastgesteld in het onderzoek en werd gerapporteerd aan de OVAM werd dus wel degelijk de risico-activiteit uitgeoefend op perceel 596G12 en bevinden zich daar ook de boringen en peilbuizen zoals aangegeven op het plan.

Op de percelen 596D12, 596A11 en 596B11 werden geen VLAREBO-activiteiten vastgesteld. Voor zover kan worden nagegaan zijn er evenmin indicaties dat in het verleden op deze percelen ooit VLAREBO-activiteiten aanwezig zouden zijn geweest.”

II - STATUTEN

2.1 ALGEMEENHEDEN

2.1.1 Voorafgaandelijke verklaringen

De comparanten verklaren voormelde grond en het gebouw, dat hierna nader wordt beschreven te splitsen in privatieve en gemeenschappelijke delen en deze te plaatsen onder het regime van de gedwongen mede-eigendom zoals bepaald in de artikelen 577 bis §9, 577-2, §9 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek.

Derhalve verzoeken de voormelde comparanten instrumenterende notaris authenticiteit te verlenen aan de statuten van het gebouw zoals bepaald wordt in onderhavige akte.

Deze statuten bestaan enerzijds uit de **basisakte** van het gebouw, en anderzijds uit het **reglement van mede-eigendom**. Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door comparanten verwezen naar :

- a) - de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek betreffende “de gedwongen mede-eigendom” in het algemeen, en
 - “gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen” in het bijzonder; en
- b) betreffende de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

Tengevolge van onderhavige akte zal de hierna beschreven residentie voortaan bestaan uit :

- enerzijds gemeenschappelijke delen in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehorend aan alle mede-eigenaars, en
- anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.

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

Ingevolge deze verdeling verkrijgt elke kavel vanaf heden met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.

2.1.2 Bindende kracht en tegenstelbaarheid der statuten

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

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

De bepalingen van de statuten zijn rechtstreeks tegenstelbaar.

2.1.3 Bestaande erfdienstbaarheden

De comparant verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader, behoudens eventueel bomen die te dicht bij de scheidingslijn staan.

Elke overdracht van een kavel impliceert de overdracht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, en tevens met alle rechten en plichten omtrent eventuele gemene muren, hagen of andere scheidingen, die de scheiding uitmaken tussen het overgedragen eigendom en de

aanpalende eigendommen.

Dienaangaande en voor zover nog van toepassing, treedt de toekomstige houder van een zakelijk recht in alle rechten en plichten van de vorige houders van zakelijke rechten.

De comparant in deze verklaart dat ingevolge de afbraak en heropbouw van de gebouwen de in de vroegere akten opgenomen erfdienstbaarheden niet meer van toepassing zijn zodat deze niet meer in deze akte hernomen (dienen) te worden.

2.2 BASISAKTE

Het gebouw wordt verdeeld in volgende onderscheiden delen:

- a) in privatieve delen : die de uitsluitende eigendom zullen uitmaken van iedere eigenaar;
- b) in gemeenschappelijke delen : die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen alle eigenaars van een privatieve kavel in de residentie.

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

2.2.1 Het gebouw

2.2.1.1 Beschrijving

Het onroerend geheel gevormd door een gebouw aan de Confortalei met 2 woningen met een tuin en 2 appartementen, een gebouw aan de Du Montstraat bestaande uit een gelijkvloers gelegen kinderdagverblijf en zeven appartementen op de verdiepingen. Onder het gebouw is een ondergrondse verdieping met 30 autostaanplaatsen.

Comparanten hebben de instrumenterende notaris de bouwplannen overhandigd van het gebouw, opgemaakt, **door BULK Architecten te Berchem Belpairestraat 85**, om aan deze statuten gehecht te blijven.

2.2.1.2 Stedenbouwkundige informatie

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vestigt ondergetekende notaris de aandacht op dat de Stad Antwerpen beschikt over een goedgekeurd en gepubliceerd plannen- en vergunningenregister.

Uit het stedenbouwkundig uittreksel de dato **17 maart 2015** en uit het begeleidend schrijven, blijkt:

- a) dat het volgende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is GRUP afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen dd 19.6.2009
- b) dat er stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd :
 - Dossier Nr 8.00/11002/6321.2 – goedkeuring ontvangen op 03/10/2012
 - Dossier Nr 8.00/11002/6321.3 – goedkeuring ontvangen op 18/11/2013
- c) dat voorschreven onroerend goed als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft: **woongebied** en woonvernieuwingsgebied.
- d) dat voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

- e) dat er op voorschreven onroerend goed een voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- f) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is
- g) dat er voor het onroerend goed geen as-buittattest (artikel 4.2.12 § 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) werd uitgereikt.

Milieuvergunningen

Voor de percelen sectie A nummer 596/A11 – 596/B11- 596/D12- 596/G/12 staat het volgende vermeld :

Er werd voor dit perceel een ARAB-of VLAREM vergunning aangetroffen met activiteiten die zijn opgenomen in de lijst van het VLAREBO : De Kort – industriële bakkerij huisnummers 41 tot en met 63 – herstellwerkplaats voor autovoertuigen – opslag van 22.000 liter P3 product – dossiernummers AN1991/76-AN1992/46-AN1997/371-AN2006/496 en DE54700

De comparant verklaart dat voor alle door hem opgerichte constructies de nodige stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen én dat de constructies overeenkomstig de afgeleverde vergunning werden opgericht of uitgevoerd. De comparant verklaart geen weet te hebben van enige stedenbouwkundige inbreuk noch van enige dagvaarding wegens overtreding op genoemde wet, door hemzelf of anderen gepleegd.

De comparant verklaart dat betreffende het eigendom hem geen onteigeningsbesluit werd betekend en hij ook geen kennis heeft van enig voornemen tot onteigening noch van enige ondergrondse inneming.

De comparant verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing, noch te weten dat het eigendom zonevreemd is.

Comparanten worden door ondergetekende notaris gewezen op het bestaan en de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

Iedere mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot het hierboven beschreven goed en haar privatieve kavels.

2.2.2 De gemeenschappelijke delen

* 2.2.2.1 Begrip:

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

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden aan ieder van de privatieve kavels aandelen verbonden in deze onverdeelde zaken die bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

* 2.2.2.2 Beschrijving

Het gebouw omvat aan gemeenschappelijke delen in het algemeen alles wat niet behoort tot een privatieve kavel noch tot het uitsluitend privé-gebruik van een privatieve kavel is bestemd, zoals onder meer – en zonder dat deze opsomming beperkend is :

- de gemeenschappelijke kelders

- de bebouwde en onbebouwde grond,
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk, de gewelven
- het buizennet van de riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de ondergrond, met uitzondering van de private kavels en de afhankelijkheden die zich erin bevinden;
- de bekleding en versiering van de gevels
- de ruwbouw van de terrassen en balkons (doch niet de vloer noch de borstwering);
- de gemeenschappelijke inkom, hall, de trapzalen met trappen
- de daken en hun bedekking;
- de schouwen, verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de installaties voor centrale verwarming, met uitzondering van de individuele installaties;
- de lift, de liftschachten en de liftinstallaties;
- de (eventuele) radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel telecommunicatie en -distributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden en indien deze zich toch binnen een privatieve kavel bevinden, voor zover deze dan dienstig zijn voor meer dan één privatieve kavel;
- de parlofoon- of videofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik.

Voorgaande opsomming is niet limitatief.

* 2.2.2.3 Uitsluitend genot en gebruik

In dit gebouw bevinden er zich geen zaken die, niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars met uitzondering van :

*** De technische ruimte (lot 53 in het grondaandelenverslag)**

Deze is gelegen op de gelijkvloerse verdieping aan de Confortalei en is enkel dienstig voor de appartementen genummerd 3 en 4.

*** De lift, de circulatiezone in de ondergrondse garage, inritten naar de garage en de 2 traphallen langs de Du Montstraat**

De lift, parkeertoegang, deze traphallen en de vloeroppervlakte voor het parkeren van de wagens is enkel dienstig voor de eigenaars, bewoners of gebruikers van de autostaanplaatsen en van de kelderbergingen, die instaan voor het onderhoud ervan.

*** Het deel van de inrit dat grenst aan de Confortalei (lot 50 in het grondaandelenverslag)**

Dit deel van de oprit mag enkel gebruikt worden door :

- de eigenaars, gebruikers van een parkeerplaats of een berging in de ondergrondse verdieping;
- de eigenaars of gebruikers van het kinderdagverblijf;
- de eigenaars of gebruikers van de appartementen 3 en 4 teneinde zich toegang te verlenen tot hun gelijkvloerse inkomhal.

*** Toegang naar de commerciële ruimte en de lift (lot 51 in het grondaandelenverslag)**

Dit deel van de oprit mag enkel gebruikt worden door :

- de eigenaars, gebruikers van een parkeerplaats of een berging in de ondergrondse verdieping;
- de eigenaars of gebruikers van het kinderdagverblijf;

2.2.3 De Privatieve delen

*** 2.2.3.1 Begrip**

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

*** 2.2.3.2 Beschrijving**

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

Binnen de kavel :

- de oppervlakkige vloer-, muur- en plafondbekledingen
- de binnenwanden met uitzondering van de wanden die twee kavels of een kavel en een gemeenschappelijk gedeelte scheiden ; indien het om een bestaand gebouw gaat, waarvan niet altijd kan uitgemaakt worden welke muren dragend zijn en welke enkel als lichte wand fungeren, zal bij het dichten of verwezenlijken van eventuele openingen in die binnenwanden de regels van de kunst en de veiligheidsregels voor de structuur van het gebouw dienen nageleefd te worden, evenals de van kracht zijnde stedenbouwkundige regels ; dezelfde werken in draagmuren die deel uitmaken van de structuur vereisen bovendien nog het akkoord van de mede-eigendom; op het plan en voor de oppervlakteberekening zijn alle muren binnen de omtrek van gemene muren of gevelmuren beschouwd als zijnde privaat, maar met voorbehoud van de bepalingen zoals hierboven vermeld;
- het binnenschrijnwerk, met inbegrip van de inkomdeuren ;
- de vensters, glasdeuren, de loodrechte belichtingen, eventuele rolluiken, stores en jaloezieën en, in het algemeen, al de openingen van de privaat lokalen ;
- de oppervlakkige bedekkingen, maar niet de waterdichte membranen van terrassen;
- de sanitaire installaties;
- de elektrische installaties van elke kavel ;
- de telefooninstallaties ;
- de binnenpost van de interfoon of elk ander binnentoestel voor het op afstand openen van de ingang deur van het gebouw, tot aan de aftakdoos ;
- de televisie- of netwerkaansluitingen, tot aan de aftakdoos ;
- de individuele installaties van verwarming en warmwaterproductie ;
- de zonnepanelen op het dak van elke woning met uitzondering van één of meerdere zonnepanelen uitsluitend toebehorend aan de eigenaar of gebruikers van het kinderdagverblijf.
- en, in het algemeen, al wat in de lokalen begrepen is en tot het exclusief gebruik van de eigenaars of bewoners dient of geschikt is te dienen.

Buiten de kavel:

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

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

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

Verslag

Het aandeel in gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel verbonden is, is beschreven in het met reden omkleed verslag van **TECCON te Zandhoven Vierselbaan 42**, in datum van 1 juni 2015.

In dit verslag werd enkel rekening gehouden met de respectievelijke waarde van deze delen, in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Dit verslag zal worden gehecht aan onderhavige akte, doch met uitdrukkelijk ontslag voor de hypotheekbewaarder om dit verslag over te schrijven.

Omschrijving van de privatieve kavels

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

1. In de ondergrondse verdieping :

27 autostaanplaatsen genummerd 1 tot en met 27 en 3 autostaanplaatsen genummerd a, b en c en elk omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom de autostaanplaats binnen haar lijnen
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : elk 2 eenheden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond.

2. Gebouw kant Confortalei

A. Woning nummer 1 met inkom Confortalei en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met fietsenberging, berging, toilet, privatieve trap naar de eerste verdieping, leefruimte, keuken en tuin;
 - op de eerste verdieping : overloop, 3 slaapkamers, badkamer
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 45/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

B. Woning nummer 2 met inkom Confortalei en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met fietsenberging, berging, toilet, privatieve trap naar de eerste verdieping, leefruimte, keuken en tuin;
 - op de eerste verdieping : overloop, 3 slaapkamers, badkamer.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 45/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

C. Appartement nummer 3 met inkom Confortalei en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - op de gelijkvloerse verdieping : fietsenberging, inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping : overloop, traphal, toilet, badkamer en twee slaapkamers en privatieve trap naar de tweede verdieping;
 - op de tweede verdieping : berging, traphal, leefruimte, keuken, terras, overdekt terras en buitenberging.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 36/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- D. Appartement nummer 4 met inkom Confortalei** en omvattende :
- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - op de gelijkvloerse verdieping : fietsenberging, inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : overloop, traphal, toilet, badkamer en twee slaapkamers en privatieve trap naar de tweede verdieping;
 - op de tweede verdieping : berging, traphal, leefruimte, keuken, terras, overdekt terras en buitenberging.
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 36/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 3. Gebouw kant Du Montstraat**
- A. Woning nummer 5 met inkom Du Montstraat** en omvattende :
- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - In de ondergrondse verdieping : de berging genummerd 5 toegankelijk via een luik in de vloer van de inkomhal van woning nummer 5.
 - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : traphal, toilet, berging, leefruimte, keuken en een terras met buitenberging en privatieve trap naar de tweede verdieping;
 - op de tweede verdieping : traphal, overloop met bureau, toilet, berging, 3 slaapkamers en een badkamer;
 - op het dak de zonnepanelen dienstig voor woning nummer 5
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- B. Woning nummer 6 met inkom Du Montstraat** en omvattende :
- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - In de ondergrondse verdieping : de berging genummerd 6.
 - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : traphal, toilet, berging, leefruimte, keuken en een terras met buitenberging en privatieve trap naar de tweede verdieping;
 - op de tweede verdieping : traphal, overloop met bureau, toilet, berging, 3 slaapkamers en een badkamer;
 - op het dak de zonnepanelen dienstig voor woning nummer 6
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- C. Woning nummer 7 met inkom Du Montstraat** en omvattende :
- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - In de ondergrondse verdieping : de berging genummerd 7.

- op de gelijkvloerse verdieping : inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;
- op de eerste verdieping : traphal, toilet, berging, leefruimte, keuken en een terras met buitenberging en privatieve trap naar de tweede verdieping;
- op de tweede verdieping : traphal, overloop met bureau, toilet, berging, 3 slaapkamers en een badkamer;
- op het dak de zonnepanelen dienstig voor woning nummer 7
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

D. Woning nummer 8 met inkom Du Montstraat en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - In de ondergrondse verdieping : de berging genummerd 8.
 - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : traphal, toilet, berging, leefruimte, keuken en een terras met buitenberging en privatieve trap naar de tweede verdieping;
 - op de tweede verdieping : traphal, overloop met bureau, toilet, berging, 3 slaapkamers en een badkamer;
 - op het dak de zonnepanelen dienstig voor woning nummer 8
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

E. Woning nummer 9 met inkom Du Montstraat en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - In de ondergrondse verdieping : de berging genummerd 9.
 - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : traphal, toilet, berging, leefruimte, keuken en een terras met buitenberging en privatieve trap naar de tweede verdieping;
 - op de tweede verdieping : traphal, overloop met bureau, toilet, berging, 3 slaapkamers en een badkamer;
 - op het dak de zonnepanelen dienstig voor woning nummer 9
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

F. Woning nummer 10 met inkom Du Montstraat en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - In de ondergrondse verdieping : de berging genummerd 10.
 - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : traphal, toilet, berging, leefruimte, keuken en een terras met buitenberging en privatieve trap naar de tweede verdieping;
 - op de tweede verdieping : traphal, overloop met bureau, toilet, berging, 3 slaapkamers en een badkamer;
 - op het dak de zonnepanelen dienstig voor woning nummer 10
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

G. Woning nummer 11 met inkom Du Montstraat en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom
 - In de ondergrondse verdieping : de berging genummerd 11.
 - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met privatieve trap naar de eerste verdieping;
 - op de eerste verdieping : traphal, toilet, berging, leefruimte, keuken en een terras met buitenberging en privatieve trap naar de tweede verdieping;
 - op de tweede verdieping : traphal, overloop met bureau, toilet, berging, 3 slaapkamers en een badkamer.
 - op het dak de zonnepanelen dienstig voor woning nummer 11
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 50/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

H. Kinderdagverblijf met inkom Du Montstraat en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom :
- In de ondergrondse verdieping : fietsenstalling, individuele berging, technische ruimte, trappenhal, serverlokaal, meterlokaal.
- op de gelijkvloerse verdieping : Onderhoudslokaal, kleedkamer voor dames en heren, trappenhal, wasplaats, keuken met koele berging, leefgroepen met sanitaire ruimte, inkomhal met toilet, slaapruidtes, bergingen en kantoren.
- op de eerste verdieping : Lichtkoepel en lichtstraten
- op de dakverdieping van elk van de woningen kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11 één zonnepaneel waarvan het eigendomsrecht, gebruik en onderhoud enkel toebehoort aan het kinderdagverblijf.
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 428/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond

2.2.4 Nieuw gevestigde erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden

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

Dit geldt in het algemeen voor:

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

Bijzondere erfdiensbaarheid

Het hemelwater afkomstig van de daken van de appartementen 3 en 4 kant Confortalei worden in de recuperatie-regenwatertanks van het kinderdagverblijf gestort die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben. De eigenaars of gebruikers van het Kinderdagverblijf verlenen hiertoe aldus toelating aan de eigenaars, bewoners of gebruikers van de appartementen 3 en 4 kant Confortalei. De eigenaars, bewoners of gebruikers van de appartementen 3 en 4 hebben geen mogelijkheid om tot regenwaterrecuperatie over te gaan.

2.3 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

2.3.1 Inleiding

In overeenstemming met de bepalingen van de **Wet van 30 juni 1994** betreffende de mede-eigendom, en zoals gewijzigd ingevolge de **Wet van 02 juni 2010**, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars wordt geregeld betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van de residentie.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

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

2) de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;

3) de regels betreffende de bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de Algemene Vergadering;

4) 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 eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.

5) de jaarlijkse periode van vijftien (15) dagen waarin de gewone Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Bovendien bevat het reglement van mede-eigendom de gegevens en bepalingen betreffende de rechtspersoon van de Vereniging van mede-eigenaars en haar rechtspersoonlijkheid.

*2.3.1.2 De Vereniging van mede-eigenaars

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

De vereniging van mede-eigenaars bestaat voor onbepaalde duur.

De vereniging draagt dan de benaming "**Gemeenschap van eigenaars van het gebouw te Antwerpen Deurne Confortalei-Du Montstraat - Koekendoos**".

De Vereniging van Mede-eigenaars is een privaatrechtelijke rechtspersoon met burgerlijk doel.

Zij heeft haar zetel in het gebouw.

Het boekjaar van de Vereniging van Mede-Eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

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

- de Wet van 08 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de Wet van 30 juni 1994 en laatst gewijzigd door de Wet van 02 juni 2010.

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

- en artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende de 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.

De aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen zal geschieden, op verzoek van de instrumenterende notaris – ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van de onderhavige statuten – door het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van de vereniging, dit op straffe van geldboete, en in geval voor akten van rechtspleging zelfs op straffe van onontvankelijkheid.

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

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

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekommen 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.

Rechtsvorderingen:

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

b) Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen betreffende zijn privaatieve kavel alleen instellen. Van een rechtsvordering die de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, dient hij echter vooraf de Syndicus in te lichten. De Syndicus dient dan op zijn beurt de andere mede-eigenaars in te lichten.

c) Rechten van de mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar kan onder meer :

- de rechter vragen om de bijeenroeping van de Algemene Vergadering te gelasten om over een door voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de Syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
- de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de Algemene Vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering dient te worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.
- de rechter de toelating vragen, wanneer in de Algemene Vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, om dringende en noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.
- de rechter vragen :
 - de verdeling van de gemene lasten te wijzigen indien de verdeling onjuist is berekend;
 - de berekeningswijze van de gemene lasten te wijzigen zo deze onjuist is geworden ingevolge wijzigingen aangebracht aan het gebouw, of hem

een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

d) De vereniging van mede-eigenaars heeft 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.

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

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

e) De mede-eigenaar, die eiser is en van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars. Indien de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

De mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging der 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. Indien de vordering gedeeltelijk of volledige gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Ontbinding en vereffening

a) ontbinding

De Vereniging van Mede-eigenaars is ontbonden :

- vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan. De gehele of gedeeltelijke vernieling, van het gebouw heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
- Ingevolge een met éénparigheid van stemmen genomen beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.
- Ingevolge rechterlijke beslissing

b) de vereffening

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

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

Voor zover niets anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de Algemene Vergadering 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.

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 sluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaar(s) verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving op het hypotheekkantoor.

2.3.2 Beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:
--

*2.3.2.1 Privatieve delen:

Artikel 1. Algemene interpretatieregel.

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectievelijke kavels binnen de perken vastgesteld door de algemene rechtsbeginselen en onderhavige statuten.

Het is hen verboden iets te ondernemen dat de stevigheid of de esthetiek van het gebouw zou kunnen aantasten of, dat zou kunnen schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars.

Het is de mede-eigenaars wel toegestaan de interne verdeling van hun privatieve kavel te wijzigen, maar op eigen kost en verantwoordelijkheid, en mits naleving van de bepalingen van dit algemeen reglement van mede-eigendom en de toepasselijke voorschriften.

Artikel 2. Privatieve zaken die de gemeenschap aanbelangen.

2.1. Het is de eigenaars verboden privatieve elementen van de constructie die zichtbaar zijn vanop de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, te wijzigen.

Hiermee wordt onder meer bedoeld : de ramen van de vensters, de rolluiken, de vensterruiten aan de voorgevel, borstweringen, leuning en traliwerk van terrassen, de portaaldeuren die toegang verlenen tot de kavels over het gemeenschappelijk trappenhuis en de gemeenschappelijke gangen. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

2.2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen noch aan de gevels, van het gebouw, en mogen ook geen antennes, ontvangers of andere toestellen geplaatst worden.

Aan de gebruiker van het kinderdagverblijf op de gelijkvloerse verdieping wordt uitdrukkelijke toelating verleend om publiciteit aan te brengen aan de binnenzijde van het kinderdagverblijf.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door

hem aangestelde derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

2.3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor de nodige aanpassingen, onder meer voor wat betreft de bijdrage in de verwarmingskosten.

2.4 Naamplaatjes Het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, dient in het gehele gebouw eenvormig te zijn en in overeenstemming te zijn met het reglement van orde. De eventuele kosten van vergunningen, belastingen en taksen zijn ten laste van de betrokken bewoners.

2.5 Gordijnen De algemene vergadering heeft het recht bij meerderheid van stemmen om hiervoor richtlijnen te bepalen. Teneinde het eenvormig uitzicht van het gebouw te bewaren dienen zonblindes en/of zonneschermen van het eenzelfde type en kleur zijn voor elke gevel zoals bepaald door de algemene vergadering. Het is de eigenaars toegelaten rolluiken te plaatsen aan de ramen van het appartement doch enkel voorzover dit eenvormig is en van gelijke kleur van de ramen.

2.6. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden, indien daartoe de eventueel noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen.

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de eigenaar zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 11 hierna in acht genomen worden.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen.

Artikel 3. Werken aan privatieve kavels.

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

Een door de syndicus aangesteld architect dient hierover – binnen de vier weken na zijn aanstelling - schriftelijk advies te geven aan de syndicus of aan de raad van beheer zo er één werd opgericht, die dan beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden.

Ingeval van weigering kan de belanghebbende mede-eigenaar de zaak voorleggen aan de algemene vergadering. De werken mogen niet aangevangen worden dan na het bekomen van het advies van de architect onder wiens toezicht de werken dienen uitgevoerd te worden. De honoraria vallen ten laste van de belanghebbende eigenaar die tevens verantwoordelijk blijft voor de schade veroorzaakt door de uitvoering van de werken.

3.2. Indien een mede-eigenaar nalaat dringende werken aan zijn privatieve kavel uit te voeren waardoor andere mede-eigenaars benadeeld of het gebouw beschadigd wordt

heeft de syndicus de macht om op kosten van de ingebrekeblijvende eigenaar dringende werken in de betrokken privatieve kavel te doen uitvoeren door geregistreerde aannemers.

Artikel 4. Voorschriften over het gebruik.

4.1. De privatieve kavels zijn bestemd tot privébewoning met uitzondering van hetgeen vermeld wordt voor het kinderdagverblijf dat door zijn specifieke gemeenschapsfunctie alle activiteiten mag uitoefenen die daartoe nodig zijn. Zij mogen geen kantoorfunctie of een commerciële bestemming krijgen met uitzondering van het kinderdagverblijf dat een gemeenschapsfunctie heeft. Maatschappelijke zetels van vennootschappen zijn toegelaten doch enkel voor zover de activiteiten van de vennootschappen geen klanten ontvangst vereisen, gezien dit niet toegelaten is

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

4.3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne -en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Het gebruik van audiovisuele middelen en het voortbrengen van muziek zijn toegelaten voor zover ze de andere bewoners niet storen. Enkel niet-storende huishoudelijke elektrische apparaten en/of toestellen mogen geplaatst worden in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

4.4. Huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden (lawaai, geur of andere) . De algemene vergadering kan bij meerderheid van stemmen beslissen dat het betrokken dier niet langer toegelaten wordt.

Artikel 5. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, :

- ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief voleigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot,
- ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

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

Artikel 6. Toestaan van persoonlijke en zakelijke rechten

6.1 Wanneer een mede-eigenaar op zijn privatieve kavel persoonlijke rechten of zakelijke rechten toestaat, dient deze :

1. De bewoner te melden dat hij onderworpen is aan en in kennis te stellen van :
 - de statuten van het gebouw,
 - een eventueel reglement van inwendige orde

- van het register der notulen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars.

2. De bewoner te verplichten zich te verzekeren voor het huurderisico en de derdenaansprakelijkheid.

3. De Syndicus hierover in te lichten, met opgave van de volledige naam en het volledige adres van de bewoner.

6.2 De mede-eigenaar is aansprakelijk :

- wanneer de bewoner het voormelde onder punt 6.1 niet naleeft,

- wanneer hij zelf het voormelde onder punt 6.1. niet naleeft of wanneer hij,

binnen de maand na ontvangst van een aangetekende aanmaning uitgaande van de syndicus, het toegestane persoonlijk of zakelijk recht niet verbreekt.

Artikel 7. Toezicht.

7.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van de onderhavige statuten en de geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars en/of bewoners op verzoek van de syndicus toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak. Zij zullen er tevens voor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

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

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

*2.3.2.2 Gemeenschappelijke delen

Artikel 8 Algemene interpretatieregel.

De eigenaars, gebruikers en bewoners van de privaatieve kavels hebben het genot en gebruik van de gemeenschappelijke delen overeenkomstig :

- de bestemming van deze gemeenschappelijke delen,
- de bepalingen van de toepasselijke wetgeving, dit reglement van mede-eigendom en het eventueel reglement van inwendige orde, en
- de verenigbaarheid met de gelijkaardige rechten van de mede-eigenaars, gebruikers en bewoners.

Het is de mede-eigenaar verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de toepasselijke wetgeving, dit reglement van mede-eigendom of een eventueel reglement van inwendige orde daarin voorzien.

Artikel 9. Toepassing van deze regel.

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

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen, geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren. Een louter gedogen kan niet als een stilzwijgende

instemming worden uitgelegd, en zijn op altijd herroepbaar.

Artikel 10 Nutsvoorzieningen.

Alle contracten voor nutsvoorzieningen dienen door de eigenaars individueel worden afgesloten.

Artikel 11. Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of andere toestellen buiten de privatieve kavels mogen slechts geplaatst worden met toestemming van de algemene vergadering.

Artikel 12. Onderhouds -en herstellingswerken.

12.1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 13. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

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

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

Artikel 14. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

Artikel 15. Herstel en wederopbouw bij vernieling

15.1 De vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen wordt beschouwd :

- als gedeeltelijk : indien de waarde van het gebouw of groep van gebouwen na de vernieling minstens nog één/vierde bedraagt van de waarde die het gebouw of

- de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling
- als volledig : indien de waarde van het gebouw of de groep van gebouwen na de vernieling minder dan één/vierde bedraagt van de waarde die het gebouw of de groep van gebouwen vertegenwoordigde voor de vernieling.
- Bij de bepaling van de waarde wordt geen rekening gehouden met de waarde van de grond.

15.2. Herstelling of heropbouw :

- Bij gedeeltelijke vernieling kan de algemene vergadering met een vier/vijfden meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen beslissen tot herstelling van het vernielde gedeelte.
- Bij volledige vernieling kan de algemene vergadering met éénparigheid van alle mede-eigenaars beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed.

Indien de Algemene Vergadering niet de vereiste éénparigheid van alle mede-eigenaars behaalt om te kunnen beslissen tot volledige heropbouw van het onroerend goed, zal dit van rechtswege leiden tot het ophouden van de gedwongen mede-eigendom.

2.3.3 De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten (en de baten)

1) Opsomming der lasten

Algemeen

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

- a) de noodzakelijke of nuttige uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- b) de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- c) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;
- d) de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- e) belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- f) alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.
- g) in het bijzonder ook elke schuld en elke kost verbonden aan oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsanering, wanneer dat onderzoek of deze sanering – ingevolge het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en de bijhorende uitvoeringsbesluiten – vereist is voor de overdracht van een privaatieve kavel, dit onverminderd het verhaalrecht dat de Vereniging der mede-eigenaars op basis van het bodemdecreet zou kunnen uitoefenen.

Verzekering van de gemeenschappelijke delen

a) Af te sluiten polissen

De verzekering van de privaatieve delen – met uitsluiting van de roerende goederen – en van de gemeenschappelijke delen, aanhorigheden inbegrepen, zal afgesloten worden in het voordeel van alle mede-eigenaars gezamenlijk en in het bijzonder de verzekering

tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs -en sneeuwdruk, natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars, bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, en dat alles bij een door de algemene vergadering te bepalen verzekeringsmaatschappij en tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de Vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid van het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord, ingevolge de artikelen 1384 en 1385 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

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

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

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

c) De syndicus ondertekent de polissen namens de Vereniging van Mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een afschrift van de polis.

d) In beginsel zal de algemene vergadering het verzekerd kapitaal bepalen en een verzekeraar aanwijzen. De Syndicus zal de blokpolissen ondertekenen in uitvoering van de besluiten van de algemene vergadering.

Vóór dat een eerste algemene vergadering heeft plaatsgevonden zal comparant in deze echter reeds een verzekerd kapitaal bepalen, een verzekeraar aanwijzen en de blokpolissen ondertekenen. De kopers van een privatieve kavel verlenen comparant daartoe volmacht door het ondertekenen van hun aankoopakte.

De vereniging van mede-eigenaars dient de door comparant gesloten verzekering over te nemen, doch kan bij algemene vergadering ten allen tijde beslissen tot het aanpassen van de verzekerde som of tot het aanwijzen van een andere verzekeraar.

De kosten van het verbreken van een bestaande blokpolis en het aangaan van een nieuwe, zullen ten allen tijde door de vereniging der mede-eigenaars worden gedragen.

2) Voorziening voor de lasten

a) Werkkapitaal:

Met de term **werkkapitaal** wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals :

- de verwarmings -en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten,
- het onderhoud van de tuin (zo deze aanwezig is),
- de beheerskosten
- de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Provisies

Tot waarborg voor de betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven, dienen de mede-eigenaars op eerste verzoek van de Syndicus – die vóór de eerste algemene vergadering de comparant in deze zal zijn – een provisie te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

In beginsel zal deze provisie niet aangewend worden voor de effectieve betaling der periodieke gemeenschappelijke uitgaven.

Voorschotten

Om in de effectieve betaling van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven te kunnen voorzien, dienen de mede-eigenaars maandelijks een voorschot, begroot bij besluit van de algemene vergadering, te storten op rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

Tot de algemene vergadering zelf het bedrag van het maandelijks voorschot heeft vastgesteld, wordt dit bepaald door de Syndicus.

Betaling van het maandelijks voorschot houdt geenszins de goedkeuring in van de jaarlijkse balans of de individuele rekening.

Vrijgave

Het werkkapitaal kan vrijgemaakt worden bij beslissing van de Syndicus en mits zijn handtekening.

b) Reservekapitaal

Met de term **reservekapitaal** wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals :

- de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem,
- het leggen van een nieuwe dakbedekking,
- de herstelling of vernieuwing van de lift, etc.

Samenstelling

Tot waarborg van of tot de voorziening voor de betaling van de niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, kan de algemene vergadering beslissen tot de aanleg van een reservekapitaal, waartoe de mede-eigenaars dan een door haar begrote provisie of door haar begrote periodieke voorschotten dienen te storten op de rekening van de vereniging der mede-eigenaars.

Vrijgave

Zo een reservekapitaal werd aangelegd kan dit slechts worden vrijgemaakt nadat de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen besloten heeft tot gehele of gedeeltelijke uitkering, en mits

handtekening van de Syndicus én de voorzitter van de algemene vergadering.

3) Verdeling van de lasten

a) Algemene verdeelsleutel

De gemene lasten worden gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.

Deze aandelen zijn berekend op basis van de netto-vloeroppervlakte per kavel. Wat de gemeenschappelijke aandelen betreft van eventuele bergingen of autostaanplaatsen, werd tevens rekening gehouden met de bestemming van de kavel.

Opdeling van het eigendomsrecht van een privatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk en ondeelbaar opeisbaar van alle deelgenoten, die geen opdeling van de lasten kunnen tegenstellen aan de syndicus en de vereniging.

b) Bijzondere Verdeelsleutels

* Wanneer voor het aangaan en instandhouden van de blokpolicen aanvullende premies dienen te worden betaald door de vereniging der mede-eigenaars, ingevolge het beroep of de activiteiten in één van de privatieve kavels uitgeoefend, dan zal die aanvullende premie uitsluitend aan de eigenaar van die privatieve kavel aangerekend worden.

*** De technische ruimte (lot 53 in het grondaandelenverslag)**

Deze is gelegen op de gelijkvloerse verdieping aan de Confortalei en is enkel dienstig voor de appartementen genummerd 3 en 4. De kosten van onderhoud en herstelling vallen enkel lastens de eigenaars, bewoners of gebruikers van de appartementen genummerd 3 en 4.

*** De lift, de circulatiezone in de ondergrondse garage, inritten naar de garage en de 2 traphallen langs de Du Montstraat**

De lift, parkeertoegang, deze traphallen en de vloeroppervlakte voor het parkeren van de wagens (manoeuvrere ruimte) is enkel dienstig voor :

- de eigenaars, bewoners of gebruikers van de autostaanplaatsen en van de kelderbergingen;
- de eigenaars, bewoners of gebruikers van de woningen genummerd 6 tot en met 11.
- de eigenaars of gebruikers van het kinderdagverblijf om toegang te krijgen tot hun technische ruimte en fietsenberging.

De kosten van onderhoud en herstelling vallen enkel lastens :

- de eigenaars of gebruikers van de autostaanplaatsen, kelderbergingen en kinderdagverblijf
- de eigenaars, bewoners of gebruikers van de woningen genummerd 6 tot en met 11.

*** Het deel van de oprit dat grenst aan de Confortalei (lot 50 in het grondaandelenverslag)**

Dit deel van de oprit mag enkel gebruikt worden door :

- de eigenaars of gebruikers van een autostaanplaats of een berging in de ondergrondse verdieping;
- de eigenaars of gebruikers van het kinderdagverblijf;

- de eigenaars, bewoners of gebruikers van de appartementen 3 en 4 teneinde zich toegang te verlenen tot hun gelijkvloerse inkomhal.
- De kosten van onderhoud en herstelling vallen enkel lastens de eigenaars, bewoners of gebruikers van de autostaanplaatsen, het kinderdagverblijf en appartementen 3 en 4.
- * Toegang naar het kinderdagverblijf en de lift (lot 51 in het grondaandelenverslag)**
- Dit deel van de oprit mag enkel gebruikt worden door :
- de eigenaars of gebruikers van een autostaanplaats of een berging in de ondergrondse verdieping;
 - de eigenaars of gebruikers van het kinderdagverblijf;
- De kosten van onderhoud en herstelling vallen enkel lastens de eigenaars of gebruikers van de autostaanplaatsen, bergingen en het kinderdagverblijf.

c) Wijziging van de Verdeelsleutels

Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich – in de mate waarin de Wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet – te richten tot de rechter, met het verzoek:

- de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend
- de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen, of een persoonlijk nadeel veroorzaakt.

BIJZONDERE REGELING EN STATUUT VAN DE ZONNEPANELEN

Zoals hoger gemeld wordt voor een gedeelte van het complex elektriciteit geproduceerd met zonnepanelen welke geplaatst worden op de daken van de woningen kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11.

- Op elk van de daken van de woningen kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11 hebben de eigenaars of gebruikers van het Kinderdagverblijf het recht één of meerdere zonnepanelen te plaatsen waarvan de energieopbrengst enkel toekomt aan de eigenaars of gebruikers van het Kinderdagverblijf. Het onderhoud, de herstelling of vervanging komt enkel ten laste van de eigenaars of gebruikers van het Kinderdagverblijf.

Daartoe verlenen de eigenaars, gebruikers of bewoners van de woningen kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11 volgende erfdiensbaarheden en rechten aan de eigenaars, gebruikers of bewoners van het Kinderdagverblijf :

*** elke eigenaar, gebruiker of bewoner van een woning kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11 verleent een eeuwigdurend recht van doorgang aan de eigenaars of gebruikers van het kinderdagverblijf, tot nazicht, herstelling, onderhoud of vervanging van de zonnepanelen op elk van de daken van de woningen kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11. Van dit recht van doorgang mag enkel gebruik gemaakt worden na afspraak met de eigenaar, gebruiker of bewoner van de betrokken woning kant Du Montstraat , met uitzondering van hoogdringendheid waarbij door de zonnepanelen (of het gebruik of de schade aan het paneel) schade aan derden zou berokkend kunnen worden.**

*** elke eigenaar, gebruiker of bewoner van een woning kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11 verleent aan de eigenaars of gebruikers van het kinderdagverblijf een eeuwigdurend recht van doorgang van leidingen en het**

recht om leidingen te plaatsen aan of in de woningen kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11, teneinde het energievervoer mogelijk te maken.

- De zonnepanelen geplaatst op het dak van elk van de woningen kant Du Montstraat 5 tot en met 11 (met uitzondering van het voormelde) zijn enkel dienstig voor de respectieve woningen kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11 waarop deze panelen geplaatst zijn; die ook als enige instaan voor het onderhoud, herstelling en vervanging hiervan. De energieopbrengst komt ook enkel de eigenaars, gebruikers of bewoners van de respectieve woningen kant Du Montstraat genummerd 5 tot en met 11 toe.

4) Verdeling van de baten

a) Algemene verdeelsleutel

De gemene baten volgen de gemene lasten, zij komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende bijzonder verdeelsleutel is voorzien.

b) Bijzondere verdeelsleutel

De vergoedingen die uitbetaald worden ingevolge bijkomende verzekeringen afgesloten door één van de mede-eigenaars komen enkel toe aan de onderschrijver

De eventuele kortingen die voor de nog onverkochte privatieve kavels door de verzekeraar worden toegestaan, komen uitsluitend toe aan comparant in deze.

c) Bijzondere bestemming der verzekeringsvergoeding

Algemeen

In geval van schade aan het gebouw of aan de groep van gebouwen, zullen de vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, door de Syndicus ontvangen worden, in afwachting van de bestemmingsaanwijzing door de algemene vergadering.

Bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient in eerste orde rekening gehouden te worden met de bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.

Vernieling

Bij het aanwijzen van de bestemming van deze vergoedingen dient het onderscheid gemaakt te worden tussen de gedeeltelijke en de volledige vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals voormeld in punt 2.3.2.2, art. 15, van onderhavige akte.

* Bij gedeeltelijke vernieling : Zo de algemene vergadering heeft besloten tot herstelling van het vernielde gedeelte, kan de Syndicus de vergoedingen aanwenden om de vernielde voorzieningen of voorwerpen terug in goede staat te doen brengen:

Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de herstelling van de vernielde gedeelten dan kan de Syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van mede-eigenaars.

* Bij volledige vernieling : Zo de algemene vergadering heeft besloten tot volledige heropbouw van het onroerend goed, kan de Syndicus de vergoedingen aanwenden tot wederopbouw van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zijn de vergoedingen ontoereikend voor de herstelling van de vernielde gedeelten dan kan de Syndicus het tekort als last verhalen op de mede-eigenaars volgens de algemene en de bijzondere verdeelsleutels, hij dient daarbij een bijzondere betalingstermijn te voorzien van twee maanden.

Zijn de vergoedingen hoger dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van mede-eigenaars.

5) Opmaak van de rekeningen

Algemeen

De Syndicus staat in voor het beheer van het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars en dient de boekhouding van de vereniging der mede-eigenaars te voeren.

Aangezien onderhavige gebouw uit minder dan twintig (20) kavels (autostaanplaatsen , garages en kelders niet in aanmerking genomen) bestaat, mag de syndicus een vereenvoudigde boekhouding voeren. Deze vereenvoudigde boekhouding dient tenminste een weerspiegeling te zijn van :

- de ontvangsten en uitgaven,
- de toestand van de kasmiddelen,
- de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen,
- het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11,§5, tweede en derde lid,
- de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.

De Syndicus staat bovendien in voor de bewaring van de bewijskrachtige stukken.

Periodiek

Na afsluiting van elk boekjaar dient de Syndicus een balans ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering. Deze balans dient samen met de bewijsstukken minstens vijftien dagen voor de algemene vergadering ter beschikking liggen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Op basis van deze balans zal de syndicus aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening bezorgen.

6) afrekening van de lasten

Algemeen

* Indien uit een balans blijkt dat de uitgaven van de Vereniging van mede-eigenaars niet door de voorschotten kunnen gedekt worden, dan kan de Syndicus van de mede-eigenaars een opleg opvragen.

Wanneer de Syndicus ertoe besluit van de mede-eigenaars een opleg op te vragen, bezorgt hij hen naast hun persoonlijke afrekening ook kopij van de bewijskrachtige stukken die de opleg verantwoorden.

Iedere mede-eigenaar zal dan zijn aandeel in deze opleg dienen te betalen binnen de 15 dagen volgend op de ontvangst van zijn persoonlijke rekening.

* Indien uit een balans blijkt dat de voorschotten de uitgaven van de Vereniging der mede-eigenaars overstijgen, dan is het overschot voor de Vereniging van Mede-eigenaars verworven.

De algemene jaarvergadering zal op basis van de balans beslissen of deze overschotten geheel of gedeeltelijk als werk- of als reservekapitaal voor de Vereniging der mede-eigenaars behouden blijven, dan wel zullen uitgekeerd worden aan de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Gedwongen Inning

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het betalingsverzoek uitgaande van de syndicus, wordt per aangetekende brief ingebreke gesteld. Vanaf die datum brengen de verschuldigde bedragen van rechtswege interesten op berekend aan een rentevoet van 1 procent per maand, dag voor dag af te rekenen.

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

Zo de mede-eigenaar niet betaald heeft binnen de dertig dagen na de ingebrekestelling heeft de syndicus de bevoegdheid om de ingebreke blijvende mede-eigenaar te dagvaarden in betaling, eventueel verhoogd met een schadevergoeding.

Tot waarborg van de betaling van voormelde sommen draagt iedere mede-eigenaar –door de ondertekening van de aankoopakte van zijn privatieve kavel – alle schuldvorderingen die deze heeft tegenover huurders en/of bewoners van zijn privatieve kavel over aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, 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 bewoner enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Eigendomsoverdracht

1° Tekoopstelling en syndicus

In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel dient de optredende notaris, of éenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee te delen, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek binnen de 15 dagen dient te bezorgen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaal-inbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

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

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

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

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 15 dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

2° Optredende notaris en syndicus

Ingeval van eigendomsoverdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een privatieve kavel zowel onder levenden als wegens overlijden, verzoekt de

instrumenterende notaris bij ter post aangetekend schrijven aan de Syndicus hem volgende inlichtingen en documenten mede te delen:

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

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

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

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

De syndicus is gehouden voormeld aangetekend schrijven te beantwoorden **binnen de 30 dagen**. Dit antwoord dient aan de partijen overgemaakt te worden door de instrumenterende notaris.

Indien de syndicus verzuimt te antwoorden binnen deze 30 dagen, stelt de notaris de partijen in kennis van dat verzuim.

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

De kosten voor het opmaken van de vermelde staten zijn enkel opeisbaar door de Syndicus na aflevering van het antwoord en enkel van de eigendomsoverdrager.

3° Eigendomsoverdrager en nieuwe mede-eigenaar

Algemeen

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen de eigendomsoverdrager en de nieuwe mede-eigenaar :

- dienen de lasten door de nieuwe mede-eigenaar betaald te worden vanaf de ingebruikname van de gemeenschappelijke delen.
- dienen de baten door de nieuwe mede-eigenaar ontvangen te worden vanaf de ingebruikname van de gemeenschappelijke delen.

De baten en lasten worden geboekt op grond van de datum van inschrijving in de boekhouding, ongeacht de datum van hun ontstaan en de periode waarop ze betrekking hebben.

Werkkapitaal

De eigendomsoverdrager heeft recht op teruggave vanwege de vereniging van mede-eigenaars voor het deel van het voorschot betaald voor het werkkapitaal en dit voor de periode vanaf de ingentreding door de nieuwe mede-eigenaar.

Reservekapitaal

Het aandeel van de eigendomsoverdrager in het reservekapitaal blijft als een aanhorigheid aan de privatieve kavel verbonden, en kan dus niet worden

teruggevorderd. Dit aandeel blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars en wordt vanaf de overdracht voor rekening van de nieuwe mede-eigenaar aangewend.

2.3.4 Regels betreffende de bevoegdheid, de wijze van bijeenroeping en de werkwijze van de algemene vergadering

1) Begrip

De Algemene Vergadering is het beraadslagend orgaan van de Vereniging van mede-eigenaars en bestaat uit alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Jaarlijks wordt een Gewone Algemene Vergadering gehouden (ook jaarvergadering genoemd) in de eerste helft van de maand maart. Ook op andere tijdstippen kunnen algemene vergaderingen bijeengeroepen worden.

Deze algemene vergadering zal “bijzondere algemene vergadering” genoemd worden wanneer zij niet de statuten wijzigt en “buitengewone algemene vergadering” wanneer zij wel een statutenwijziging op de agenda heeft staan.

2) bevoegdheid

a) De algemene vergadering is bevoegd voor alle gemeenschappelijke zaken en/of belangen van de mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd :

- voor de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus,
- het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen;
- de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buitenuit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De gewone algemene vergadering beraadslaagt minstens over :

- de rekeningen die de syndicus moet voorleggen,
- de kwijting aan de syndicus te geven,
- de voor het volgend jaar aan te wenden provisie
- de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

b) De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of beslissen over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda opgenomen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen.

c) De algemene vergadering kan haar bevoegdheden slechts delegeren aan de Syndicus of een Raad van mede-eigendom, binnen de perken van de Wet en de specifiek opgemaakte statuten.

3) Plaats van de algemene vergadering

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de oproeping aangewezen locatie.

4) Oproeping

Principes

Nadat de Vereniging der mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, dient de verschijner in deze of diens aangestelde – in zijn hoedanigheid van syndicus – alle mede-eigenaars, op te roepen tot een eerste Algemene Vergadering, te houden op een door de verschijner of diens aangestelde bepaalde datum.

Jaarlijks dient de syndicus alle mede-eigenaars op te roepen tot de jaarvergadering, in de periode hierboven vermeld onder 2.3.4, 1).

Telkens het belang van de mede-eigendom een dringend besluit vereist dient de syndicus alle mede-eigenaars op te roepen tot een bijzondere algemene vergadering of een buitengewone algemene vergadering, te houden op de datum en het uur bepaald door de syndicus.

De syndicus dient een algemene vergadering te houden op verzoek van één of meer eigenaars die ten minste één/vijfde bezitten van de aandelen in mede-eigendom. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de 30 dagen na ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Indien de algemene vergadering heeft besloten toe het inrichten van een Raad van Mede-eigendom, of wanneer en Commissaris van de rekeningen werd aangesteld, dan heeft deze het recht de algemene vergadering samen te roepen bij afwezigheid, overlijden, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

Procedure van bijeenroeping

Behoudens spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping minstens 15 dagen en ten hoogste één maand vóór de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden.

De bijeenroeping geschiedt bij ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De oproepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus gekende adres op het ogenblik van de verzending, worden geacht geldig te zijn.

De oproeping vermeldt de plaats, alsook dag en uur van de vergadering, alsmede de agenda met opgave van punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste 3 weken vóór de eerste van de maand waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

5) Kennisgeving

Principes

Wanneer de syndicus de mede-eigenaars oproept tot het houden van een Algemene Vergadering, dient hij tevens de als bewoners bekendgemaakte personen, kennis te geven van de datum en agenda van die Algemene Vergadering.

Bij gebrek aan mededeling door de mede-eigenaar aan de Syndicus van de volledige naam en adres van de begunstigde van dit recht, zoals voorgeschreven in punt 2.3.2.1, artikel 6.3 van deze statuten, zal het voor de syndicus volstaan de mede-eigenaar op te roepen tot het houden van de Algemene Vergadering.

Procedure

De kennisgeving geschiedt minstens 15 dagen en ten hoogste één maand vóór de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden.

De bijeenroeping geschiedt bij ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De kennisgeving is geldig wanneer de kennisgevingsbrief verstuurd werd naar de persoon genoemd en het adres medegedeeld door de mede-eigenaar aan de syndicus.

De kennisgeving dient de datum en de agenda van de algemene vergadering te bevatten en dient de bewoner erop te wijzen dat vragen en opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw door de syndicus aan de Algemene vergadering zullen voorgelegd worden, mits deze 3 dagen voor de algemene vergadering schriftelijk aan de syndicus overgemaakt worden.

6) deelnamerecht

Principe

In principe hebben alle mede-eigenaars, het recht om deel te nemen aan de beraadslagingen.

Verdeeld eigendomsrecht

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om deel te nemen aan de beraadslaging in de Algemene vergadering geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de Algemene Vergadering, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

7) stemrecht

Principes

Iedere mede-eigenaar beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Lastgeving

Elke mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering

Een mede-eigenaar kan zich echter niet laten vertegenwoordigen door de lasthebbers of tewerkgestelden van de vereniging van mede-eigenaars, noch door de syndicus.

De volmacht dient schriftelijk te zijn gegeven en dient de naam van de lasthebber te vermelden. De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik gemaakt wordt door een algemene of

specifieke notariële volmacht.

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

Bijstand

Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één raadsman, mits hij de syndicus hiervan ten laatste daags voor de vergadering van in kennis stelt.

Lasthebbers of tewerkgestelden van de vereniging der mede-eigenaars

De lasthebbers of tewerkgestelden van de vereniging der mede-eigenaars en de syndicus, mogen, indien deze zelf mede-eigenaar zijn, zoals de andere mede-eigenaars, aan de algemene vergadering deelnemen met het aantal stemmen dat overeenstemt met hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Zij kunnen echter niet mede beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hun toevertrouwde opdracht.

Algemene Stemkrachtbeperking

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

In voorkomend geval zal, bij staking van stemmen, een derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.

Bijzonder stemkrachtbeperking

Met betrekking tot de verdeling van gemeenschappelijke lasten die hem niet ten laste gelegd worden of werden kan niemand aan de stemming deelnemen met méér dan één/twintigste van het totaal aantal stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken, en dit bij gebrek aan belang.

8) Aanwezigheidslijst

Bij de aanvang van de Algemene vergadering maakt de syndicus een aanwezigheidslijst op die hij door de aanwezige mede-eigenaars en/of lasthebbers laat ondertekenen.

Wanneer tot stemming wordt overgegaan vult de syndicus de aanwezigheidslijst aan door bij elke naam melding te maken van het aantal stemmen waarmee de aanwezige aan de stemming kan deelnemen, rekening houdende met wat onder punt 7 vermeld.

9) Verdaging

Tenzij de vergadering werd bijeengeroepen op verzoek van één of meer mede-eigenaars gerechtigd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw voor méér dan één/vijfde, heeft de syndicus het recht een Algemene Vergadering één enkele maal drie weken te verdagen. Zulks een verdaging doet alle reeds genomen besluiten vervallen.

10) Bureau

Principes

Het bureau van de vergadering bestaat uit een voorzitter en twee bijzitters, zijnde een secretaris en een stemopnemer.

Benoeming

De vergadering wordt ingeleid door de Syndicus, die de Algemene Vergadering

vraagt om onder haar leden een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

1° de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter

De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter worden benoemd voor de termijn van drie jaar en zijn herkiesbaar.

Uitsluiting Een niet mede-eigenaar, een lasthebber of tewerkgestelde van de Vereniging van Mede-eigenaars, noch de syndicus kunnen tot voorzitter en plaatsvervangend voorzitter benoemd worden

De plaatsvervangende voorzitter zal optreden indien de voorzitter verhinderd is of niet in de mogelijkheid verkeert om de vergadering voor te zitten. Ook bij het overlijden van de voorzitter zal de plaatsvervangend voorzitter zetelen totdat op de eerste jaarvergadering wordt overgegaan tot benoeming van een voorzitter.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste onder hen.

- wordt van rechtswege plaatsvervangend voorzitter: de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die, na de voorzitter, het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste onder hen.

2° de secretaris en de stemopnemer

De secretaris en de stemopnemer worden jaarlijks benoemd en zijn herkiesbaar.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding kan overgaan:

- wordt van rechtswege secretaris: de syndicus

- wordt van rechtswege stemopnemer: de jongste meerderjarige persoonlijke aanwezige mede-eigenaar.

Taak

De voorzitter zit de algemene vergadering voor en brengt samen met de twee bijzitters verslag uit over de balans die door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar werd opgemaakt, na deze samen met rechtvaardigingsstukken aan een algemeen nazicht onderworpen te hebben.

Daarnaast heeft de voorzitter de bevoegdheid om bij het einde van het mandaat van de syndicus (en zo niet in zijn opvolging wordt voorzien) het in ontvangst nemen van het volledig dossier van het beheer van het gebouw, met inbegrip van :

- de boekhouding en de activa die de syndicus beheerde,
- elk schadegeval,
- een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend,
- de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

11) Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering kan enkel rechtsgeldig beraadslagen wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

bezitten.

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

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Indien een beslissing slechts genomen kan worden met éénparigheid van alle mede-eigenaars, dienen alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om deze beslissing te kunnen nemen. De oproepingsbrief zal de vereiste éénparigheid voor het betrokken agendapunt vermelden.

12) Meerderheden

Slechts wanneer de Wet een afwijking op het beginsel der volstreekte meerderheid voorziet, dient de algemene vergadering met gekwalificeerde meerderheid te beslissen.

1° Volstreekte meerderheid

In principe kan de algemene vergadering elke beslissing nemen met een meerderheid van de helft plus één van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, deze meerderheid wordt een "volstreekte meerderheid" genoemd.

2° drie/vierde meerderheid

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- de opmaak van of de wijziging van een reglement van inwendige orde
- de uitvoering van werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering waarover de syndicus kan beslissen.
- de inrichting van een Raad van Mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op het beheer
- over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelke mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4°, bedoelde daden.
- mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

- de gehele of gedeeltelijke uitkering van het reservekapitaal

3° vier/vijfde meerderheid

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slechts nemen met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- de wijziging van de statuten, die niet slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van mede-eigendom
- de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot

en gebruik

- de herstelling van het vernielde gedeelte bij gedeeltelijke vernieling van het gebouw of de groep van gebouwen, zoals vermeld in punt 2.3.3, 4).
- de verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden
- de daden van beschikking met betrekking tot de gemeenschappelijke onroerende goederen
- over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid
- onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkele beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

4° éénparigheid

De algemene vergadering kan volgende beslissingen slecht nemen met éénparigheid van alle mede-eigenaars (alle mede-eigenaars dienen dan aanwezig of vertegenwoordigd te zijn):

- de volledige wederopbouw van het gebouw na volledige vernieling, zoals vermeld in punt 2.3.3, 4).
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.
- de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom, ingeval noodzakelijk, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

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

5° berekening meerderheden

Voor de berekening van de meerderheden wordt het totaal van de alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door stemkrachtbeperking (zie hierboven) verloren stemmen.

13) Notulen

Opmaak

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

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

Binnen de 30 dagen na de algemene vergadering vermeldt de syndicus de beslissingen in het register van de notulen dat bewaard wordt op de zetel van de vereniging.

Kennisgeving

Binnen de 30 dagen na de algemene vergadering bezorgt de syndicus de beslissingen aan de mede-eigenaars en aan de bewoners.

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

Wanneer de bewoner in gebreke blijft de notulen van de algemene vergadering na te leven, is de mede-eigenaar aansprakelijk voor de schadelijke gevolgen wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen.

Eigendomsoverdracht

Bij eigendomsoverdracht van een privaatieve kavel, geeft de eigendomsoverdrager kennis aan de eigendomsovernemer van het register van notulen, en legt hem de eerbiediging van de voor de overdracht genomen beslissingen op.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft deze beslissingen na te leven, is de eigendomsoverdrager hiervoor aansprakelijk tenzij hij zelf de nodige kennisgevingen aan de eigendomsovernemer heeft gedaan.

Tegenstelbaarheid

De beslissingen van de Algemene Vergadering zijn tegenstelbaar aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere bewoner als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving

- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving

Raadpleging, kopij, uittreksel

De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen te raadplegen

- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit de notulen kopij te maken.

De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het register der notulen, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

14) Reglement van inwendige orde

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een reglement van inwendige orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering die hierover beslist met een drie/vierden meerderheid. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld en wordt door de syndicus bewaard op de zetel van de vereniging.

Kennisgeving

Binnen de 15 dagen na de algemene vergadering besloten heeft tot de opmaak of wijziging van het reglement van inwendige orde bezorgt de syndicus deze beslissing aan de mede-eigenaars en een kopij van het reglement van inwendige orde aan de bewoners.

Wanneer de bewoner in gebreke blijft het reglement van inwendige orde na te leven, is de mede-eigenaar aansprakelijk voor de schadelijke gevolgen wanneer hij zelf in gebreke bleef de vereiste kennisgevingen aan de begunstigde of de syndicus te doen.

Eigendomsoverdracht

Bij eigendomsoverdracht van een privatieve kavel, geeft de eigendomsoverdrager kennis aan de eigendomsovernemer van het reglement van inwendige orde, en legt hem de eerbiediging hiervan op.

Wanneer de eigendomsovernemer in gebreke blijft dit reglement van inwendige orde na te leven, is de eigendomsoverdrager aansprakelijk voor de schadelijke gevolgen hiervan tenzij hij zelf de nodige kennisgevingen aan de eigendomsovernemer heeft gedaan.

Tegenstelbaarheid

Het reglement van inwendige orde is tegenstelbaar aan iedere mede-eigenaar, en aan iedere bewoner als volgt:

- aan diegenen die aanwezig én stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, van rechtswege en zonder kennisgeving
- aan diegenen die niet aanwezig of niet stemgerechtigd waren op de betrokken Algemene Vergadering, door het verrichten van de vereiste kennisgeving.

Raadpleging, kopij, uittreksel

De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het reglement van inwendige orde te raadplegen
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen locatie, van de gewenste passages uit het reglement van inwendige orde kopij te maken.

De syndicus dient aan iedere belanghebbende die hem daarom schriftelijk verzoekt een door hem ondertekend en gewaarmerkt uittreksel te bezorgen uit het reglement van inwendige orde, tegen een door de Algemene Vergadering vast te stellen vergoeding.

2.3.5 Regels betreffende de bevoegdheid, de benoemingswijze en de mandaatsduur van de syndicus

1) Begrip

Het uitvoerend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars is de syndicus.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de Voorzitter van de Algemene Vergadering en de syndicus.

2) opdracht

De syndicus heeft tot opdracht:

1. de door de algemene vergadering genomen beslissingen uitvoeren en te laten uitvoeren;

2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; de rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst en er moet minstens één afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal gehouden worden.
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, tijdig aan de verzoekende notaris te bezorgen;
6. aan elke bewoner de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
7. Binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een kosteloos mandaat, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. inzage laten nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;
10. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. ten behoeve van de in artikel 577-7, §1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
12. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder

daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de verzoekende notaris de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
16. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen;
17. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

3) Bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

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

De syndicus kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur en voor welomschreven doeleinden.

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of onrechtstreeks, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de Raad van Mede-eigendom, indien deze werd ingericht, en zo niet de Voorzitter van de Algemene vergadering, daarvan op de hoogte te brengen. Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

De syndicus zal, buiten uitdrukkelijke toestemming van de Algemene Vergadering dewelke met éénparigheid van stemmen dient te beslissen, de individuele eigenaars nooit hoofdelijk kunnen verbinden met de vereniging van mede-eigenaars als rechtspersoon.

4) Aansprakelijkheid – Deontologische verplichtingen

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer en dient daartoe een aansprakelijkheidsverzekering zoals hoger gemeld af te sluiten.

Wanneer de Algemene Vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot syndicus dan dient deze zich te onderwerpen aan :

- de bepalingen van de Wet van 01 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen;
- het koninklijk besluit van 06 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel van en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar,
- het Koninklijk Besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars,
- de reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

5) Benoeming, mandaatsduur, bekendmaking en vergoeding

Comparant in deze is als syndicus aangesteld voor de periode vanaf het ontstaan van de mede-eigendom en de datum waarop de eerste algemene vergadering gehouden wordt. Het mandaat van deze eerste syndicus neemt dan ook van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De syndicus wordt benoemd door de Algemene Vergadering bij volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld bij beslissing van de rechter.

Het hernieuwbaar mandaat van syndicus mag niet langer duren dan 3 jaar, waarna het mandaat van rechtswege een einde neemt. Het niet hernieuwen van het mandaat geeft geen aanleiding tot een vergoeding.

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

Een uittreksel uit de akte inhoudende aanstelling van de syndicus dient door deze, binnen de acht dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke en duidelijk zichtbare wijze, te worden angeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging gevestigd is.

Het aan te plakken uittreksel bevat:

- de datum van de aanstelling of benoeming
- de naam, voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer
- alle andere aanwijzingen die het mogelijk maken met de syndicus in contact te treden.

Aan de syndicus kan, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering wordt vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.

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

Indien een rechtspersoon wordt aangesteld als syndicus, zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad, of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die

met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

6) Ontslag – einde mandaat

De Algemene vergadering kan de syndicus ten allen tijde ontslaan.

Binnen een termijn van 30 dagen na beëindiging van zijn mandaat dient de syndicus het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

7) Voorlopige syndicus

De Algemene Vergadering – of de rechter zo hij daartoe verzocht wordt door een mede-eigenaar, kan naast de syndicus, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus benoemen voor een welbepaalde duur en voor welbepaalde doeleinden.

8) Raad van mede-eigendom en commissaris

1° Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering kan naast de syndicus, indien zij dit wenselijk acht (enkel verplicht in een gebouw met minstens 20 kavels), met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, een Raad van mede-eigendom inrichten – enkel bestaande uit mede-eigenaars - die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer. De leden van de Raad moeten met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen van de algemene vergadering benoemd worden.

De algemene vergadering kan de Raad – en hierover beslissend met een drie/vierde meerderheid – nog bijzondere opdrachten of delegaties toebedelen, die enkel voor maximum één jaar kunnen toegekend worden en geen betrekking mogen hebben op bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. De Raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Tenzij de Algemene Vergadering anderszins besluit met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Samenstelling

De Raad van mede-eigendom zal samengesteld zijn uit 3 Raadsleden, met name: één voorzitter en twee bijzitters

Mandaat

- het mandaat van de Raadsleden zal in geen geval 3 maatschappelijke jaren te boven gaan;

- het mandaat van de Raadsleden zal onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende de lastgeving, zodat hun mandaat ten allen tijde onmiddellijk beëindigd kan worden

- de Raadsleden zullen zelf ten allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die zij te kennen geven aan de Algemene Vergadering;

- het mandaat van de Raadsleden zal onbezoldigd worden uitgeoefend.

Aansprakelijkheid

De Raadsleden zullen niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor hun taken van bijstand en toezicht, tenzij in geval van zware fout, bedrog of overschrijding van bevoegdheid.

Vergadering

- de Raad van mede-eigendom vergadert op schriftelijke uitnodiging van haar Voorzitter, over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda opgenomen punten kan slechts worden beraadslaagd en besloten wanneer alle Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daartoe met éénparigheid van stemmen beslissen.

- de Raad van mede-eigendom vergadert op de zetel van de vereniging of binnen dezelfde provincie, op een andere in de uitnodiging aangewezen locatie.

- de uitnodiging tot vergaderen, die de datum, het uur, de locatie en de agenda van de vergadering omvat, mag door de voorzitter aan de bijzitters verstuurd worden, bij post, per fax of per e-mail, minstens vijf dagen voor de voorzien datum

- de Raadsleden mogen zich op de vergadering slechts laten vertegenwoordigen voor een in het bijzonder aangewezen taak en voor een in het bijzonder beperkte termijn;

- de Raad van mede-eigendom zal geldig beraadslagen wanneer de meerderheid van haar Raadsleden aanwezig of vertegenwoordigd is;

- de Raad van mede-eigendom zal beslissingen nemen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde Raadsleden

- in geval van staking van stemmen is de stem van de Voorzitter doorslaggevend

- de Raad van mede-eigendom zal notulen opmaken van haar beslissingen, ondertekend door al haar aanwezige of vertegenwoordigde leden

Relatie tot de syndicus

-De Raad van mede-eigendom mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die zij voor de uitoefening van haar opdracht nuttig acht.

Relatie tot de Algemene Vergadering

De Raadsleden mogen elke Algemene Vergadering bijwonen en er het woord nemen

De Raad van mede-eigendom zal de notulen van haar beslissingen voorleggen aan en toelichten op de jaarvergadering.

Indien de Raad van mede-eigendom werd ingericht, is deze bevoegd de Algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de Syndicus.

2° Commissaris van de Rekeningen

De algemene Vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. Deze Commissaris van de rekeningen heeft tot taak de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

De algemene vergadering benoemt de Commissaris van de rekeningen met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris dient geen mede-eigenaar te zijn.

De commissaris mag niet tegelijk syndicus zijn.

Er mag niet méér dan één Commissaris van de rekeningen worden benoemd. Indien het een rechtspersoon betreft zal deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad, of werknemers een vaste vertegenwoordiger

aanwijzen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

Mandaat

De commissaris wordt benoemd voor een periode van drie jaar.

Zijn mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden om ernstige wettige redenen.

De commissaris kan ten allen tijde zelf ontslag nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de Algemene Vergadering.

Het mandaat van de commissaris zal worden uitgeoefend mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat, door de Algemene Vergadering.

Aansprakelijkheid

De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging der mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.

Vertegenwoordiging

De benoemde commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

Relatie tot de syndicus

De commissaris mag ten allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.

De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttige acht.

De commissaris mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschafft van de schulden of de tegoeden van de Vereniging der mede-eigenaars.

Relatie tot de Algemene Vergadering

De commissaris mag elke Algemene Vergadering bijwonen, en hierop het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstreekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Indien de functie van commissaris werd ingericht, is deze bevoegd de algemene vergadering bijeen te roepen, ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

Keuze van woonplaats

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

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

III. OVERGANGSBEPALINGEN

1) Eerste boekjaar

Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment dat de vereniging rechtspersoonlijkheid verkrijgt tot 31 december van hetzelfde jaar.

2) Eerste Algemene Vergadering

De eerste jaarvergadering zal plaatsvinden op eerste verzoek van de comparant op een datum, plaats en uur dewelke comparant (in zijn hoedanigheid van eerste syndicus) conform de statuten zal meedelen aan alle belanghebbenden op dat moment.

IV. SLOTBEPALINGEN

1) aangehechte stukken

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

- Een plan van het gebouw, opgemaakt door **Bulk Architecten** voormeld, hetwelke na waarmede door de comparanten en instrumenterende notaris, aan deze akte gehecht blijft en er mee wordt geregistreerd. De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.
- Een verslag van **TECCON** de dato **1 juni 2015** waarin de aandelen van de privative delen in het gemeenschappelijke gedeelte wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de respectievelijke privative delen.

2) Kosten.

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

3) Slotmeldingen

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

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

De hypotheekbewaarder wordt ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij overschrijving dezer.

Forfaitair recht op geschriften

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

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Antwerpen-Borgerhout, datum als boven.

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