

Het jaar tweeduizend éénetwintig

Op

Voor mij, **Dirk STOOP**, notaris te Antwerpen (Linkeroever), optredende voor de Besloten Vennootschap met Beperkte aansprakelijkheid Notaris Dirk Stoop, ondernemingsnummer 899.286.109,

IS VERSCHENEN

Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen, afgekort "AG VESPA"**, met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25.

Ingeschreven in het Rechtspersonenregister Antwerpen ondernemingsnummer 0267.402.076. Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op 16 september 2002 (jaarnummer 1816) en 16 december 2002 (jaarnummer 2787). Bij besluit van 7 januari 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2003, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van achtentwintig januari tweeduizend twintig.

Op twintig januari tweeduizend en drie verwierf het Autonoom Gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

hierna genoemd "**AG Vespa**" en/of "**de comparant**"

Hier op haar beurt vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité van AG VESPA:

#

Handelend ingevolge de authentieke volmacht verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op drie juli tweeduizend twintig, waarvan een afschrift hieraan blijft gehecht.

Welke comparant me verklaart dat hij eigenaar is van het nagemelde goed hetwelk hij onder het stelsel van de horizontale mede-eigendom wenst te stellen en me verzoekt akte te verlenen van wat volgt:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

De AG Vespa is eigenaar van volgende goederen

Stad Antwerpen, vijfde afdeling

1. Een eigendom gelegen te Antwerpen, op de hoek van de Lange Beeldekensstraat en de Van Urselstraat, en daar vroeger bekend als Van Urselstraat 46/Lange Beeldekensstraat 227, ten kadaster bekend Wijk E volgens titel nummer 471 N 4 P0000 groot éénnegentig vierkante meter, en thans #

2. Een goed volgens titel bekend als handelspand te Antwerpen, Lange Beeldekensstraat 223, ten kadaster bekend wijk E volgens titel nummer 0473/S/12 groot honderd vijftig vierkante meter, en thans 0473S12P0000.

3. een eigendom te Antwerpen, Duinstraat 102 ten kadaster bekend wijk E volgens titel en thans 473X14P0000 groot driehonderd en acht vierkante meter.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

1. Voorschreven goed onder 1 behoort toe aan AG Vespa, ingevolge aankoop van de heer Balldan Mokhtar zijn echtgenote mevrouw Zolikhha Bouanane samen te Borgerhout ingevolge akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Borgerhout op negen november tweeduizend vijftien, overgeschreven #

2. Voorschreven goed onder 2. hoort toe aan AG Vespa, ingevolge aankoop tegen de heer Edward August Joanna Vanhout en zijn echtgenote Mevrouw Lea Maria Emilia Hellemans te Herentals, bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Borgerhout op elf juni tweeduizend veertien overgeschreven ##

3. Voorschreven goed onder 3 hoort toe aan AG Vespa ingevolge aankoop tegen de Stad Antwerpen bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op éénendertig maart tweeduizend zeventien, overgeschreven 57-T-05/04/2017-04314.

In de akte verleden voor Notaris Erik Celis op 31/03/2017, wordt vermeld aangaande het perceel ten kadaster bekend 473X14P000:

"de Stad Antwerpen behoudt zich het eeuwigdurend en gratis recht van doorgang en overgang op het thans verkochte eigendom. Deze doorgang zal steeds 4mx4m dienen te bedragen. Deze doorgang is dienstig voor de brandweer en voor het bereiken van het nabijgelegen

kinderdagverblijf Duinstraat 102. De doorgang zal steeds gegarandeerd dienen te worden, rekening houdende met de openingsuren van het kinderdagverblijf (thans 7h30 tot 17h30), ook als de gebruikersuren van het kinderdagverblijf wijzigen of als er andere gebruikers komen.

AG Vespa verklaart dat thans, conform het geen kan afgelezen worden op het plan opgemaakt door Wouter De Maegt op acht juni tweeduizend twintig er een doorgang bestaat tussen de Duinstraat en de Lange Beeldekensstraat, parallel met de Van Urselstraat. Het perceel 473X14P000 behoort toe aan Vespa.

Ter hoogte van het eigendom Lange Beeldekensstraat 223-227 is een poort tussen het kadasterperceel 473S12 en en 473X14 enerzijds en anderzijds de Lange Beeldekensstraat.

De AG Vespa behoudt zich het eigendomsrecht voor over het perceel 473 X 14, maar creëert een recht van overbouwen over zelfde kadasterperceel vanaf de voorgevellijn aan de Lange Beeldekensstraat over een diepte van bij benadering zes meter negentig, zoals thans gebouwd werd.

De steeg en de poort, (de metalen constructie) blijven in eigendom van AG VESPA.

Het gedeelte van de steeg waarvoor het eigendomsvoorbehoud geldt en waarvoor een erfdienstbaarheid wordt gecreëerd werd afgebeeld als lot één op het plan opgemaakt door Wouter De Maegt op acht juni tweeduizend twintig. **Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11805-10243. Aan het perceel werd gereserveerd perceelnummer E 473 Z 15 P0000 toegekend.**

In het voordeel van het woonproject waarvoor deze statuten worden opgesteld wordt een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd over perceel met gereserveerd perceelnummer E 473 Z 15 P0000 om tot bij voordeur, tuinpoort en fietsenstalling te geraken en verder worden de thans bestaande raamopeningen en lichtopeningen ook bevestigd als erfdienstbaarheid van 'lichten en zichten' in de mate de te dicht bij de perceelgrens zouden liggen.

Al deze erfdienstbaarheden zullen ontstaan door bestemming van de huisvader, zodra de onderscheiden privatieve kavels welke voorwerp uitmaken van onderstaande statuten worden vervreemd.

De comparant sluit wel voor het overige de creatie van alle andere erfdienstbaarheden door de bestemming der huisvader of 'het gespleten erf' uit.

Voor de duidelijkheid wordt er door comparanten op gewezen dat het binnengebied eigendom is van het onroerend goed kadastraal gekend onder Duinstraat +102 (met administratief adres Lange Beeldekensstraat 225 bus 002) en dat door deze akte geen gebruiksrecht en geen erfdienstbaarheden worden gevestigd op dit binnengebied

Ter verdere verduidelijking van dit recht van doorgang wordt hier bedongen:

1. Voor de bediening van de poort vanuit de openbare weg werd een codeklavier geïnstalleerd in de poort en is er een elektrische motor welke de poort bedient voorzien.

De voeding van deze motor is aangesloten op de elektriciteit van de gemene delen van de vereniging van medeëigenaars van het gebouw Lange Beeldekensstraat 223-225

De elektriciteit voor de bediening van de poort (het verbruik) is ten laste van de Vereniging van medeëigenaars Lange Beeldekensstraat 223-225, "VME Hoek L".

2. Kosten voor onderhoud, instandhouding en vervanging van de steeg van aan de openbare weg over het ganse gereserveerd perceelnummer E 473 Z 15 P0000 worden gelijk gedeeld tussen de vereniging van medeëigenaars en de eigenaar van het perceel Duinstraat +102

3. de kosten van onderhoud, instandhouding en vervanging van de poort en de elektromotor) worden gelijk gedeeld tussen de eigenaar van het perceel Duinstraat +102 en de vereniging van medeëigenaars.

4. Dat het onderhoudscontract en de verbruikscontracten voor elektriciteit zullen worden afgesloten door de VME Hoek L. De eigenaar van het perceel Duinstraat +102, administratief adres Lange Beeldekensstraat 225/002", zal echter wel zijn voorafgaand schriftelijk akkoord met die contracten en de voorwaarden ervan dienen te verlenen opdat deze aan hem tegenstelbaar zouden zijn en hij gehouden zou zijn deel te nemen in de betaling van de kosten daarvan.

Het aandeel in de kosten zal door de Vereniging van medeëigenaars worden aangerekend aan de eigenaar van het voormelde perceel mits voorlegging van een kopie van de factuur. Telkens wanneer de Algemene Vergadering van de Vereniging van Medeëigenaars zal beraadslagen over agendapunten welke betrekking hebben op de steeg en/of de poort zal de eigenaar van voormeld perceel Duinstraat +102 dienen te worden uitgenodigd op de algemene vergadering met kennisgeving van de agendapunten en de relevante documentatie en dat onder de vormen met

een termijn welke minstens gelijk is als deze voorzien voor de bijeenroeping van een Algemene Vergadering.

BASISAKTE

De statuten van het gebouw zullen zich beperken tot het gedeelte van de kadastrerpercelen E473S12, E473X14 en E471N4 aangeduid op het proces verbaal van opmeting opgemaakt door Wouter De Maegt landmeter-expert op vijftieng juni tweeduizend twintig

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Antwerpen, Vijfde kadasterafdeling

Een appartementsgebouw opgericht op een perceel grond te **2060 Antwerpen, Lange Beeldekenstraat**, ten kadaster bekend wijk D volgens titel en thans nummers 471 N 4 P0000 0473/S/12 en 473X14P0000 groot #, en de overbouw boven perceel 473X14P0000.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voor de oorsprong van eigendom wordt verwezen naar de passage hiervoor.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING,

- de Stad Antwerpen heeft, onder meer medegedeeld voor de betrokken eigendommen:

In een stedenbouwkundig uittreksel van 5 maart 2021 voor perceel nummer 0471 N 4 0, en perceel nummer 0473 S 12 0 en een uittreksel van 06/03/2021 voor perceel nummer 0473 X 14 0

DETAILOPGAVE VAN DE IN HET PLANNENREGISTER OPGENOMEN INFORMATIE:

C.1. RUP (GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN)

Het volgende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is van toepassing. Plannummer : 2.12_10195_00001 Naam ruimtelijk uitvoeringsplan : GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN Juridische status : GG/Ja Datum beslissing : 19/06/2009

Bestemming(en) van het perceel : Overdruk(ken) van het perceel : Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

C.3. RUP (GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN)

Het volgende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is van toepassing. Plannummer: 2.14_10002_00002 Naam ruimtelijk uitvoeringsplan : RUP 2060 Juridische status : GG/Ja

Datum beslissing : 20/12/2012 Bestemming(en) van het perceel : Artikel 1 Zone voor wonen - (Wo) Overdruk(ken) van het perceel : RUP contour - Algemene voorschriften; Zone recht van voorkoop - Algemene voorschriften

Voor de percelen VAN URSELSTR 2060 ANTWERPEN perceel nummer 0471 N 4 0, LANGE BEELDEKENSSTR 2060 ANTWERPEN **perceel** nummer 0473 S 12 0 en DUINSTR 102 perceel nummer 0473 X 14 0:

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING REGULIERE PROCEDURE 2009

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "reguliere procedure 2009" werd of wordt behandeld. Dossiernummer : 11002_2016_175588 Gemeentelijk dossiernummer : 20162216

Onderwerp : slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van vier wooneenheden

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag : 27/01/2017 Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 07/02/2017

Werd de beslissing tijdig getroffen? : Ja

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag : VERGUNNING

Werd beroep ingediend bij de deputatie? : Neen

Is de beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen?: Neen

Aard van de aanvraag : Nieuwbouw meergezinswoning

Voor het perceel VAN URSELSTR 2060 ANTWERPEN perceel nummer 0471 N 4 0

-De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer : 11002_1993_33

Gemeentelijk dossiernummer : 199333

Dossiernummer van RWO :

Onderwerp : verbouwing hoekhuis - 8.7.1991

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag : 01/04/1993

BODEMATTEST

De notaris, houder der minuut, wijst op de inhoud van het Bodemdecreet, de draagwijdte ervan en de mogelijke aansprakelijkheid eruit voortvloeiende.

De comparant verklaart vervolgens:

1.Het goed is bij zijn weten geen risicoground in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27/10/2006 ("het Bodemdecreet") en de

uitvoeringsbesluiten ervan. Het decreet en de uitvoeringsbesluiten samen worden hierna genoemd "de bodemsaneringswetgeving".

Bij weten van de comparant is of was op het goed geen risico-inrichting in de zin van de bodemsaneringswetgeving gevestigd. De gemeentelijke inlichtingenbrief meldt dat de gemeente evenmin kennis heeft van risico-inrichtingen of van vergunningen toelatingen of meldingen van of omtrent dergelijke inrichtingen.

De comparant verklaart geen kennis te hebben van bodemverontreiniging. Hij verklaart verder dat bij zijn weten nooit een bodemonderzoek plaatsvond.

2. De comparant legt de attesten voor afgeleverd door OVAM op negen maart tweeduizend twintig met als inhoud: "*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*"

3. ondergetekende notaris verklaart op zicht van de informatie hen verstrekt door de partijen, de gemeentelijke overheid, en OVAM dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van titel III van het Bodemdecreet werden nageleefd.

Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere rechtverkrijgenden de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zal de comparant hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zijn.

STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

Thans verklaren de comparanten dat zij voornemens zijn de verschillende kavels waaruit het goed is samengesteld, afzonderlijk te vervreemden.

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

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

Bijgevolg wordt het gebouw ingedeeld in een aantal privative delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privative delen vormt een onderscheiden kavel, waarover afzonderlijk zal kunnen beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldeheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privative delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

BENAMING VAN HET GEBOUW

Het gebouw krijgt de benaming "HOEK L".

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht: de plannen van het gebouw, namelijk:

een niveau kelder, niveau gelijkvloers en een plan van de hogergelegen verdiepingen;

De plannen van het perceel en de onderscheiden gemene en privative kavels van het perceel werden opgenomen in een plan opgenomen in de plannendatabank onder nummer 11805-10244.

Comparanten verklaren dat het plan sinds de opname in de databank niet is gewijzigd

De gereserveerde nieuwe perceelsidentificatie wordt telkens bij de onderscheiden percelen vermeld.

Het dakplan met aanduiding van de ruimtes waar zonnepanelen kunnen worden geplaatst door de eigenaars van de privative delen wordt eveneens aanhecht.

Verder wordt aangehecht het verslag dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door Wouter De Maegt landmeter-expert te Gent, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privative deel. Het dient niet mee te worden overgeschreven.

BESCHRIJVING VAN DE GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

De gedwongen onverdeeldeheid omvat onder meer de grond, de afsluitingen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de muren die de privative gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privative delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, het dak met zijn bedekking, de terrasconstructies, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit appartement

dienen, de installatie van centrale verwarming in zoverre zij gemeenschappelijk is voor de onderscheiden privatieve kavels, enkel uitgezonderd kranen en verwarmingstoestellen binnen de privatieve kavels.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur, de portalen en voorhallen, de trappen naar de kelders en de privatieve kavels, de plaats voor de tellers, de installaties voor parlofoon, bel en deuropener (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), de noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander onheil en de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, de trappen en trapportalen, gebeurlijke gemeenschappelijke berguimten in de kelder of uitgevende op gemeenschappelijke halls en gangen, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

In het bijzonder zullen volgende lokalen of delen gemeenschappelijk zijn in zoverre voorhanden:

-de ruimte met meters voor gas, water en elektriciteit in de ondergrond

-de gemeenschappelijke inkomhal en trapzaal

-de fietsenberging

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden delen ervan waaronder de grond. 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.

Het totaal bedraagt duizend eenheden.

Deze aandelen worden toebedeeld zoals volgt, overeenkomstig het aangehechte verslag waarvan sprake hiervoor.

Buiten de wijziging van deze aandelen met unaniem akkoord van alle mede-eigenaars, kan ieder mede-eigenaar aan de rechter vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

I. IN DE ONDERGROND

Drie privatieve kelders, genummerd berging 0, berging 1 en berging 2, zoals aangeduid op het hier aangehecht plan. Deze kelders worden ten titel van privatieve afhankelijkheid verbonden aan de drie appartementen, zoals hierna vermeld. Aan deze kelders worden geen aandelen in de gemene delen verbonden.

II. OP HET GELIJKVLOERS

-Een appartement **gelijkvloers, Lange Beeldekensstraat 225 bus 001,**

OMVATTENDE IN PRIVATIEVE EIGENDOM: de berging 'berging 0' in de ondergrond, , WC, berging centrale verwarming, keuken/eetplaats en op de tussenverdieping woonkamer met slaapgedeelte en badkamer en verder het privaat genot van de ruimte op het dak aangeduid op het dakplan en genummerd als de delen 5 tot en met. 8 en bestemd voor het plaatsen van privatieve zonnepanelen;

EN IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID: honderd zevenenveertig duizendsten (147/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond

III. OP DE EERSTE VERDIEPING

Een appartement eerste verdieping, Lange Beeldekensstraat 225 bus 101,

OMVATTENDE IN PRIVATIEVE EIGENDOM: inkom en nachthal, woonkamer, keuken, terras, slaapkamer 1 en 2, WC, Berging met centrale verwarming, badkamer; en verder het privaat genot van de ruimte op het dak aangeduid op het dakplan en genummerd als de delen 9 tot en met 12 en bestemd voor het plaatsen van privatieve zonnepanelen;

EN IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID: tweehonderd en vierduizendsten (204/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond

IV. OP DE TWEDE VERDIEPING

Een appartement **tweede verdieping, Lange Beeldekensstraat 225 bus 201,**

OMVATTENDE IN PRIVATIEVE EIGENDOM: inkom en nachthal, keuken, leefruimte, terras, slaapkamer 1, 2 en 3 berging met centrale verwarming, WC en badkamer en verder het privaat genot van de ruimte op het dak aangeduid op het dakplan en genummerd als de delen 13 tot en met 16 en bestemd voor het plaatsen van private zonnepanelen;

EN IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID: driehonderd en zesduizendsten (306/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond

V. de woning, Lange Beeldekensstraat 223

OMVATTENDE IN PRIVATIEVE EIGENDOM:

Op het gelijkvloers: inkom, bureau, wc, gang, keuken, eet- en woonplaats, en het privaat genot van de tuin;

Op de eerste verdieping: nachthal, slaapkamer vooraan, berging met verwarmingsinstallatie, badkamer, slaapkamer achteraan en verder het privaat genot van de ruimte op het dak aangeduid op het dakplan en genummerd als de delen 1 tot en met 4 en bestemd voor het plaatsen van private zonnepanelen;

EN IN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID: driehonderd drieënveertig duizendsten 343/1000 in de gemene delen, waaronder de grond

OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen van het appartement met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten. Het gaat in het bijzonder om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphallen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken private kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties (zich beperkende tot de kranen en verwarmingstoestellen in de private kavels), het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de private kavel. Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privaat, zoals: balkon- en terrasrelingen en vloeren, private water-, elektriciteits-, gas-, kabel- en telefoonleidingen en -meters en brievenbus.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Door de juridische verdeling in private delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de private kavels. Deze erfdiensbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een private kavel op een andere private kavel.

Verder zal elke eigenaar van een privaat toegang moeten verlenen teneinde de gemene delen van het gebouw en zich in, op of aan die gemene delen bevindende private te kunnen bereiken voor nazicht, onderhoud, instandhouding of vervanging.

Zo zullen de zonnepanelen op het dak moeten bereikbaar zijn.

In de berging van het appartement op de tweede verdieping bevindt zich een toezichtluik, waartoe ook toegang moet worden verleend voor nazicht, onderhoud, instandhouding of vervanging van installaties, leidingen en dergelijke meer;

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1: ZETEL

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel. De Vereniging van mede-eigenaars "**Vereniging van mede-eigenaars Hoek L, Lange Beeldekensstraat 223-225 te 2060 Antwerpen**" heeft haar zetel in het gebouw, Lange Beeldekensstraat 225

Artikel 2: RECHTSPERSOONLIJKHEID – BEPERKING - AANSPRAKELIJKHEID

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

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

zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

HOOFDSTUK II: RECHTEN EN Plichten

Artikel 3: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het privaat deel. Een mede-eigenaar afzonderlijk mag nooit iets veranderen aan de gemeenschappelijke gedeelten.

De vereniging van mede-eigenaars kan wel daden van beschikking stellen over de onverdeelde, gemeenschappelijke onroerende goederen mits goedkeuring bij vier vijfden van alle stemmen. Mits dezelfde goedkeuring kan zij beslissen tot verwerving van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.

Artikel 4: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar zal de gemeenschappelijke gedeelten mogen gebruiken volgens hun normale aanwending en binnen de beperkingen die de statuten zouden stellen.

Artikel 5: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder eigenaar zal wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, het recht hebben ervan te genieten en erover te beschikken, als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, onverminderd de hierna volgende beperkingen, en dan nog op voorwaarde niet te schaden aan de rechten van de andere mede-eigenaars, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

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

Artikel 6: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de schikking van zijn vertrekken veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid.

Voor elke verbouwing welke een wijziging zou inhouden aan de statuten van het gebouw of welke een ingreep aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw vereist of impliceert, zal de toestemming van de algemene vergadering moeten bekomen worden.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit artikel zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan wat vermeld in onderhavig artikel. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Artikel 7: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaat zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangseuropen van de privaat vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonnerepingen, de leuningn, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is, zelfs de schildering. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

Artikel 7: TERRASSEN.

Het genot van de terrassen is privaat bij de appartementen waartoe ze behoren, zoals hoger omschreven. De bekleding van de terrassen is eveneens privaat. Voor het overige zijn de terrassen (ruwbouw) gemeenschappelijk.

De terrassen zijn aangeduid op de plannen, behoudens de terrassen op het gelijkvloers die liggen in het verlengde van de appartementen op het gelijkvloers en waaraan exclusieve genotsrechten worden toegekend voor deze appartementen tot aan de eigendomsgrens, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld.

De kosten van onderhoud van de terrasbekleding, de bevoering en de balustrades, evenals de eventuele vernieuwing hiervan (slechts mogelijk na goedkeuring door de syndicus teneinde de harmonie van materialen, kleur en uitzicht te waarborgen), zijn ten laste van de eigenaars van de appartementen waartoe ze behoren. Daarentegen zijn alle kosten met betrekking tot de ruwbouw van de terrassen lastens de gemeenschap en als gemeenschappelijke kosten te dragen door iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen ongeacht de terrasoppervlakte van het desbetreffende privaat.

Bij gebrek aan gevolg, veertien dagen na de ingebrekestelling door de syndicus bij aangetekend schrijven, heeft de syndicus het recht om van rechtswege, op kosten van de nalatige eigenaar de desbetreffende herstellingen en/of vernieuwingen te laten uitvoeren welke ingevolge de voorgaande bepalingen ten laste van deze eigenaar vallen.

De bewoners van gezegde privaat eenheden dienen toegang te geven tot deze terrassen voor de eventuele werken van onderhoud, herstelling en vernieuwing aan de terrassen, de gevels en/of het dak te kunnen uitvoeren.

Artikel 8: BERGINGEN – KELDERS

De bergingen en/of kelders zijn onlosmakelijk verbonden aan de privaat delen zoals elders in deze akte bepaald. Zij mogen niet in gebruik gegeven worden aan een parsoon welke niet woont in het gebouw..

Artikel 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van nutsvoorzieningen, centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaat deel, niet gewijzigd worden zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een volstrekte meerderheid van de stemmen en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

Artikel 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

De eigenaars mogen op eigen kosten en risico telefoon, telefax, radio, telex, televisie, internet of enig ander communicatiemiddel laten installeren in hun privaat gedeelten. De leidingen mogen nooit aangebracht worden tegen de gevels of in de gemeenschappelijke gangen en traphallen, behoudens toelating van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

Het aanbrengen van antennes voor privégebruik op of aan de gevels, terrassen, de gemene delen of op een zodanige manier dat ze zichtbaar zouden zijn van buiten het gebouw is verboden, behoudens wanneer dit met eenparigheid van stemmen wordt goedgekeurd.

Wanneer gemeenschappelijke antennes of leidingen zouden aangebracht worden voor radio of televisie of speciale buizen voor telefoonleidingen zijn de eigenaars verplicht daarvan gebruik te maken en is het hun verboden gelijkaardige private antennes en leidingen aan te brengen. De kosten van herstelling, verbetering en gebeurlijke vernieuwing van de antennes en hun leidingen voor radio en televisie zullen door de eigenaars van de appartementen voor een gelijk deel gedragen worden. Van voormelde installaties dienen de eigenaars steeds dusdanig gebruik te maken dat zij het genot der mede-eigenaars op geen enkele wijze storen.

Artikel 11: GEBRUIK VAN PRIVAATIEVE DELEN

De privaat delen mogen enkel gebruikt worden voor bewoning door een aantal personen waarvoor ze redelijkerwijze zijn bestemd. Het gelijkvloers mag mits het bekomen van de nodige vergunningen bestemd worden voor kantoor of vrij beroep.

HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

Artikel 12: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus en eventueel door een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

I. ALGEMENE VERGADERING

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

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

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken,
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan,
- f. De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemene delen

Artikel 13: DELEGATIE VAN BEVOEGDHEDEN.

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

Artikel 14: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van de maand januari van elk jaar, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 15: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in vorig artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. De brief wordt geacht ontvangen te zijn drie werkdagen na verzending ervan.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek binnen gezegde termijn, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, de agenda met opgave van de 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 of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

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

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

De meerkost van aangetekende brieven (daarbij inbegrepen een administratieve vergoeding) kan verhaald worden op de eigenaars welke geen gebruik maken van een ander goedkoper communicatiemiddel.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen 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 geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen,

ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De kosten van het houden van een tweede algemene vergadering zullen verhaald worden op de eigenaars welke niet in persoon aanwezig waren of bij volmacht vertegenwoordigd werden.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

Artikel 16: AGENDA

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de dagorde; alle andere kwesties mogen besproken worden doch daarover kan niet geldig gestemd worden.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 17: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, zoals bij splitsing in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, erfpacht of opstal, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 18: BUREAU VAN DE VERGADERING.

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit en welke geen syndicus is, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 19: STEMRECHT en STEMKRACHT

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

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

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 20: VEREISTE MEERDERHEDEN

§1 De beraadslagingen geschieden met een volstreekte meerderheid van stemmen behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door de wettelijke bepalingen.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

c) in elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars, en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve 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.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

g) over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid. Deze deelverenigingen kunnen enkel beslissingen voorbereiden met betrekking tot de particuliere gemene delen welke werden aangeduid in de beslissing houdende oprichting van de deelvereniging.

Deze deelverenigingen zijn samengesteld uit alle eigenaars van privaatieven welke gebruik maken van de particuliere gemene delen van de deelvereniging. De regels voor de werking en sameroeping van de Algemene Vergadering zijn mutatis mutandis van toepassing.

Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, alsmede over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

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 de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Artikel 21: NOTULEN – MEDEDELING - TEGENWERPELIJKHEID.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering 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.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de paragrafen 10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3 van het Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars en, desgevallend, aan de andere syndici.

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

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw. De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

Beslissingen die vóór de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien.

De verkoper of degene die een van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning vestigt, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.

De bewoner wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing werd getroffen.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

II. SYNDICUS

Artikel 22: OPDRACHT SYNDICUS

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

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:

1° De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2° De beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemde register;

3° Deze beslissingen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de algemene vergadering;

4° Door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven;

5° Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de algemene vergadering de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren; de reglementering opvolgen welke van toepassing is of kan zijn op de mede-eigendom of delen ervan en de vereniging van mede-eigenaars te wijzen op na te komen verplichtingen en/of uit te voeren werken;

6° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;

Voor zover mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen,

waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars staan;

7° 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 rekeningstelsel.

Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

8° 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;

9° Aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;

10° De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de algemene vergadering; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering in rechte om dringende redenen of tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen. Indien de syndicus handelt zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, dient de handeling in rechte zo snel mogelijk te worden bekrachtigd door de algemene vergadering.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen, behoudens wanneer de vordering wordt ingesteld door de Vereniging van Mede-eigenaars na een beslissing van de algemene vergadering.

11° Het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het gebouw, het uitbrengen van verslag aan de algemene vergadering en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;

12° Namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;

Alle gelden toekomende aan de vereniging van mede-eigenaars in ontvangst te nemen en er kwijting voor te geven, desgevallend met ontslag van ambtshalve inschrijving voor de hypotheekbewaarder en met verzaking aan alle persoonlijke en zakelijke rechten;

13° Aan elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, 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.

14° De gegevens mede te delen zoals voorzien door de wet, met het oog op een overdracht en/of naar aanleiding van de akte van overdracht, verkoop, verdeling en dergelijke meer evenals de gegevens te verschaffen aan de persoon aan de eigenaar(s) een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:

15° Verder heeft de syndicus als opdracht en beschikt hij over de vereiste machten om kennis te nemen van het postinterventiedossier van het gebouw, voor de gemene delen, het te bewaren, dan wel het samen te stellen of verder bij te houden in geval van werken in het gebouw.

16° In het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 23: DUUR MANDAAT SYNDICUS

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd bij beslissing van de Algemene Vergadering. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Artikel 24: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd.

Artikel 25: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

De syndicus zal steeds een aansprakelijkheidsverzekering moeten hebben die de uitoefening van zijn taak dekt, en dient het bewijs van het bestaan van die verzekering en de betaling van de premies te leveren.

Indien de syndicus zijn mandaat om niet uitoefent, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien. Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

III. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 26: OPRICHTING, SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad kan enkel bestaan uit mede-eigenaars. De raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

III. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 27. BENOEMING, VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft binnen de dertig dagen mag eerstgenoemde zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

Artikel 28: VERDELING LASTEN

1) De aan de mede-eigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de mede-eigenaars volgens hun quotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve 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.

2) Alle kosten van verbruik van alle nutsvoorzieningen, zullen worden omgeslagen tussen de individuele kavels op basis van het effectief verbruik, wanneer meters voor het individueel verbruik in of voor alle appartementen werden geïnstalleerd en bij gebreke daaraan in verhouding tot het aantal quotiteiten verbonden aan elke kavel.

gezien de verdeling van de aandelen in de mede-eigendom werden berekend rekening houdende met de respectieve waarde van elk privaatief deel gebeurt ook de opsplitsing van de kosten in zelfde verhouding. In de mate aparte meting van verbruik mogelijk is met aanwezige meters wordt met het effectieve nut voor het privaatief deel rekening gehouden.

3) wanneer de Algemene Vergadering beslist tot werken aan dak en/of muren zullen de kosten van isolatie ervan gemeenschappelijke kosten zijn, zelf wanneer deze werken een groter voordeel opleveren voor één of meerdere privaatieve delen van het gebouw dan voor anderen.

4) Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.

5) kosten van de **gemeenschappelijk toegankelijke gemene** delen van het appartementsgebouw worden enkel gedragen door de bewoners/eigenaars van een privaatieve kavel in het appartementsgebouw

Artikel 29: MAATREGELLEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen.

Artikel 30: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

De eigenaars en bewoners zullen toegang moeten geven langs hun vertrekken voor elk herstellen of kuisen der gemene delen. Behalve in geval van dringende herstellingen zal deze toegang niet kunnen vereist worden tijdens de officiële schoolvakanties. Ingeval van scheur, barst, lek of ander voorval in een installatie of aan het gebouw, die belangrijke schade zou kunnen toebrengen aan het gebouw of de andere eigenaars, zal de toegang tot een vertrek dat gesloten is wegens afwezigheid van de eigenaar, of om welke reden ook, veroorloofd zijn aan de syndicus, vergezeld door een mede-eigenaar, die alle maatregelen zullen nemen die zij nodig achten, zowel om zich toegang te verzekeren tot het gesloten vertrek, als om de afwezige eigenaar te beschermen tegen alle misbruiken waarvan zijn eigendom het voorwerp zou kunnen zijn.

De mede-eigenaars en bewoners zullen zonder vergoeding alle herstellingen aan de gemeenschappelijke gedeelten, waartoe met inachtnaam van voormelde regels zal besloten worden, moeten toestaan.

Indien de eigenaar of de bewoner van het appartement voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient hij een toegangssleutel van het appartement te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

Artikel 31: BELASTINGEN

De belastingen welke op het eigendom zullen gevestigd worden zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in evenredigheid met hun aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de bevoegde overheid zelf er rechtstreeks de verdeling zou van doen.

Artikel 32: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

De aansprakelijkheid voortvloeiend uit de eigendom (artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) voor wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft, wordt verdeeld onder de mede-eigenaars volgens het aandeel dat zij bezitten in de gemeenschappelijke gedeelten, onverminderd het verhaal dat de vereniging van mede-eigenaars zou kunnen uitoefenen tegen hem wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang is, derde of mede-eigenaar. Zelfs indien een mede-eigenaar schuldeiser is tegenover de vereniging zal hij een deel zelf moeten dragen volgens zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 33: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars. Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bepaald van zodra de algemene vergadering is bijeengekomen. De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodiek afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde BTW.

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

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

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

Artikel 34: GEDWONGEN INNING

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de veertien dagen na ontvangst van het bericht van de syndicus (of de datum tegen wanneer de betaling werd opgevraagd indien dat later zou zijn) waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 35: GEGEVENS - ARCHIEF

De syndicus dient het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te 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, eventueel via een internetsite of enige andere informatorische weg;

HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

Artikel 36: Overdracht van een kavel.

a. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de syndicus aan de optredende notaris, ieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, de inlichtingen en documenten mee, die de wet voorschrijft.

b. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, de syndicus de stukken mede te delen als voorzien door de wet.

Indien de syndicus in de gevallen van a en b te laat antwoordt of verkeerde informatie zou verschaffen dient hij de vereniging te vrijwaren voor alle schade welke daaruit voortvloeit.

c. De kosten voor de mededeling van de te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Artikel 37: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar de titularis van dat recht op de hoogte stellen van het bestaan van de statuten en van de plaats waar de geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering worden bewaard.

De Statuten en geldig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering zullen tegenstelbaar zijn aan alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, de statuten door hun overschrijving op het hypotheekkantoor en de beslissingen van de Algemene Vergadering door hun notulering op de daarvoor voorziene wijze.

HOOFDSTUK VI: REGLEMENT VAN ORDE

Artikel 38. VASTSTELLING REGLEMENT VAN ORDE.

De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van wat 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, zodra deze voor de eerste keer is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 39. KENNISGEVING EN TEGENWERPELIJKHEID.

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

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

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

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

HOOFDSTUK VII: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

Artikel 40: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemene zaken, aanhorigheden inbegrepen, tegen brand en van de mede-eigenaars voor wat betreft hun aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden ingevolge de artikels 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek zal afgesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten.

Artikel 41: VERHOOGDE PREMIE

Indien wegens het beroep of de activiteit uitgeoefend in een kavel door één der mede-eigenaars of

uit hoofde van het personeel dat hij in dienst heeft of in het algemeen om welke reden ook, persoonlijk door toedoen van één der mede-eigenaars een hogere premie verschuldigd is, zal deze premieverhoging uitsluitend ten laste vallen van die eigenaar.

Artikel 42: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

In geval van schade zullen de vergoedingen krachtens de polis uitgekeerd, door de syndicus ontvangen worden, met last ze bij een financiële instelling in bewaring te geven, onder de voorwaarden bepaald door de algemene vergadering, en op een rekening onder handtekening van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

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

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de Hypotheekwet.

HOOFDSTUK VIII: ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 43: ONTBINDING

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

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

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

Artikel 44: VOORTBESTAAN

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 vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 45: VEREFFENAARS

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

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

De overeenstemmende artikels uit het wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 46: KEUZE VAN WOONPLAATS.

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

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig aangeschreven of betekend op het adres van de privatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

BEVESTIGING VAN DE IDENTITEIT:

De ondertekende notaris, houder der minuut, bevestigt de gegevens betreffende de burgerlijke stand aan de hand van de identiteitskaarten die hij heeft nagezien en waarvan het nummer hoger vermeld is aan de hand van het Rijksregister.

TOELICHTING-AANVAARDING

De gehele akte werd door de notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Comparanten verklaren dat de notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en aan alle partijen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparanten erkennen dat de notaris hun erop wees dat elke partij het recht van vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij de bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden en de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden zowel voor zichzelf als voor hun rechtsoptvolgers

Recht op geschriften

Het recht op geschrift bedraagt vijftig euro.

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Antwerpen. De akte werd integraal voorgelezen;

Na vervulling van al wat voorgaat, hebben partijen, zo nodig vertegenwoordigd zoals gemeld, getekend met de notaris.