

MINUUT
met

aangehechte stukken

1e uitgifte afgeleverd
P47468-001

REP.NR.:
AKTE DD.: #
Rechtszekerheid Antwerpen II

AKTE HOUDENDE STATUTEN
BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
GEBOUWENCOMPLEX GRAVINSTRAAT 35 - GIJSELSSTRAAT
162-168 TE 2140 BORGERHOUT

Op #.

Voor mij, **Ellen VERHAERT**, notaris te Antwerpen (zesde kanton), Artsen Zonder Grenzenstraat 2, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Ellen VERHAERT, Notarisvennootschap" met zetel te Antwerpen, Artsen Zonder Grenzenstraat 2

ZIJN GEKOMEN

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

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op 16 september 2002 (jaarnummer 1816) en 16 december 2002 (jaarnummer 2787). Bij besluit van 7 januari 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2003, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 26 april 2021. Op 20 januari 2003 verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur, hier vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité:

Hierna verder "de comparant".

Die mij verzoekt te acteren wat volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparant is eigenaar van de hierna vermelde onroerende goederen.

Comparant heeft voor eigen rekening op en onder haar grond, constructies opgericht, meer bepaald 6 appartementen, 4 grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage.

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

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

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

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

STAD ANTWERPEN-VIJFENTWINTIGSTE AFDELING-DISTRICT
BORGERHOUT-TWEEDE AFDELING

Een gebouwencomplex omvattende zes appartementen, vier grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage op en met grond en verdere aanhorigheden gestaan en gelegen te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Gravinstraat 35 - Gijsselsstraat 162-168 te 2140 Borgerhout, voorheen en thans ten kadaster gekend:

I. Deels als bouwgrond gelegen aan de Gravinstraat, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummers 111/D/14, 111/L/12 en 111/M/17 voor een oppervlakte van tweehonderd vijftientig vierkante meter (225 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummers 0111D14P0000, 0111L12P0000 en 0111M17P0000 voor eenzelfde gezamenlijke oppervlakte.

II. Deels als grond gelegen te Antwerpen-Borgerhout aan de Turnhoutsebaan volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P19P0000 voor een oppervlakte volgens meting in titel van driehonderd zeventachtig vierkante meter vierenvijftig vierkante centimeter en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P19P0000 voor een oppervlakte van driehonderd achtentachtig vierkante meter (388 m²);

III. deels als woonhuis gelegen te Antwerpen-Borgerhout, Gijselsstraat 166, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P14 met een oppervlakte van tweeënvijftig vierkante meter (52 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P14P0000 voor eenzelfde grootte.

IV. deels als woonhuis te Antwerpen-Borgerhout, Gijselstraat 168, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111/M/15 met een oppervlakte van tweeënzestig vierkante meter (62 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111M15P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

I. Voorschreven eigendom sub I behoort toe aan de comparant ingevolge aankoop van de heer Tamimy Mohammed, bekister, en zijn echtgenote Mevrouw Hamdaoui Fatima, samenwonende te Borgerhout, bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout op 20 september 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 8 oktober daarna formaliteit 58-T-08/10/2013-19729.

De heer Tamimy en Mevrouw Hamdaoui, beiden voornoemd, waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris De Bie te Ekeren op 28 september 2010 overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 oktober volgend onder formaliteit 58-T-06/10/2010-18984/jegens Wuyts Filip August Margareta Emiel Maria te Kapellen.

Voorschreven goed (met de voorheen bestaande constructies) hoorde toe:

- deels aan de heer Adriaensen Emiel Jan Theresia, en zijn echtgenote, mevrouw Dockx Maria Marguereta Petronella, samen te Borgerhout, om het te hebben aangekocht blijktens proces-verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Jules Papen te Deurne op 19 februari 1942, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 19 maart daarna, deel 1454 nummer 17.

- deels aan mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta, te Kapellen, deels om het te hebben aangekocht blijktens akte verleden voor notaris Joseph Van Roosbroeck te Ekeren, vervangende notaris Henri Wuyts te Kapellen, wettelijk belet, op 30 augustus 1972, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 9 oktober daarna, deel 5969 nummer 18, en deels om het te hebben verkregen ingevolge deling blijktens akte verleden voor zelfde notaris Van Roosbroeck, vervangende zelfde notaris Wuyts, wettelijk belet, op 1 oktober 1979, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 12 oktober daarna, deel 7931 nummer 29.

De echtgenoten Adriaensen-Dockx zijn beiden overleden, hij te Borgerhout op 20 april 1967 en zij te Kapellen op 1 augustus 1969, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenaam hun dochter, mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta, voornoemd.

Mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta is ab intestato overleden te Kapellen op 13 december 2006, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen haar overlevende echtgenoot, de heer Wuyts Henricus Cornelius Josephus, te Kapellen, aan wie haar nalatenschap is toegekomen voor het vruchtgebruik, en haar zoon, de heer Wuyts Filip August Margareta Emiel Maria, voornoemd, aan wie haar nalatenschap is toegekomen voor de blote eigendom. Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris De Bie, vervangende zijn ambtgenoot notaris Filip Wuyts te Kapellen, wettelijk belet, op 29 november 2007, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 6 december daarna, nummer 23489, heeft de heer Wuyts Henricus Cornelius Josephus verzaakt aan zijn recht van vruchtgebruik op voorschreven goed

II. Voorschreven eigendom sub II behoort comparante toe ingevolge aankoop van de stad Antwerpen bij akte verleden voor notaris Eric Celis te Antwerpen op 9 december 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 14 december 2016 formaliteit 58-T-14/12/2016-16617.

Het eigendom behoorde voorheen de stad toe sedert meer dan 30 jaar.

III. Voorschreven eigendom sub III behoort de comparant toe ingevolge aankoop van mevrouw De Maeyer Anita Maria Louiza, ogehuwd, wonende te Antwerpen bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout en notaris Yves De Vil te te Antwerpen-Borgerhout op 7 juni 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 10 juni daarna formaliteit 58-T-10/06/2016-11645. Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk toe aan de heer DE KOCK Robert Bernard Jozef en zijn echtgenote mevrouw AERTS Maria Francisca Martha te Antwerpen om het aangekocht te hebben van de heer WUYTS Petrus Antoon en zijn echtgenote mevrouw VANDENBROECK Carolina te Borgerhout, ingevolge akte verleden voor notaris Ferdinand Ghys te Hoboken op 25 maart 1966, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Antwerpen op 14 april 1966 boek 4579 nummer 18. De echtgenoten DE KOCK - AERTS waren gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract.

Mevrouw AERTS Maria Francisca Martha is testamentloos en kinderloos overleden te Antwerpen op 20 maart 1987, nalatende als erfgenaam van voormeld goed haar echtgenoot de heer DE KOCK Robert.

De heer DE KOCK Robert is overleden te Antwerpen op 3 augustus 2009

De heer De Kock had geen gekende uiterste wilsbeschikkingen opgemaakt, behoudens een authentiek testament gedicteerd aan notaris Arthur Beuckelaers te Antwerpen-Berchem op 8 september 1987, geregistreerd, luidende letterlijk als volgt:

"Ik wederroep en vernietig alle testamenten en uiterste wilsbeschikkingen welke ik voor het tegenwoordige zou gemaakt hebben. Ik stel aan voor mijn enige algemene legatarisse vooruit en buiten paart en met vrijstelling van inbreng Anita Maria Louisa De Maeyer, stikster, geboren te Duffel op negenentwintig maart negentienhonderd zevenenvijftig, wonende te Antwerpen-Borgerhout, Gijselsstraat 166. Ingeval een vermindering toegepast wordt ten bate van erfgenamen in voordeel van wie de wet een voorbehouden deel heeft ingesteld, zal dit legaat begrijpen de grootst mogelijke delen waarover de wet toelaat te beschikken in voordeel van de algemene legatarisse voornoemd."

De nalatenschap van de heer DE KOCK Robert is bijgevolg toegekomen aan mevrouw DE MAEYER Anita, voor de geheelheid in volle eigendom.

IV. Voorschreven eigendom behoort de comparant toe ingevolge aankoop van a. de heer Van den Bleeken Eduard Jan, en zijn echtgenote

mevrouw Sangeleer Monique Joanna Jacques, samen te Antwerpen, en b. Mevrouw Sangeleer Christiane Albert Jacqueline, echtgenote van De Bie Charles Dora Jacques, te Hove, en c. de heer Sangeleer Dave, echtgenoot van mevrouw Lambrechts Ann Louis Marcel, te Boom, bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout en met tussenkomst van notaris Stefan Van Tricht te Schoten op 28 augustus 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 13 oktober daarna formaliteit 58-T-13/10/2015-20333.

Oorspronkelijk werd dit goed aangekocht door Sangeleer Carolus Joanna en zijn echtgenote Scheers Martha Victorina Pieter samen te Borgerhout ingevolge akte verleden voor notaris Johan Stockbroeckx te Antwerpen op 26 juni 1968 overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen. De heer Carolus Joanna Sangeleer is zonder testament

overleden op 28 augustus 1985 en zijn echtgenote Scheers Martha Victorina Pieter is zonder testament overleden te Kontich op 11 november 2014 nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen hun 3 kinderen te weten: 1. Sangeleer Lambertus Paul vooroverleden op 30 juni 2013 nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam Dave Sangeleer, voor $1/3^o$ in volle eigendom; 2. Sangeleer Monique, voor $1/3^o$ in volle eigendom en 3. Sangeleer Christiane voornoemd voor $1/3^o$ in volle eigendom en een vooroverleden zoon Paul Petrus Germaine Sangeleer.

II. PLAN EN METING

a) De goederen werden opgemeten en weergegeven op een metingsplan opgemaakt door *** op ***

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

b) Dit plan/deze plannen werd(en) opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11312/10177 en werd(en) sindsdien niet meer gewijzigd.

c) De gereserveerde perceelsidentificatie voor elke namelde privatieve kavel werd door de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie als volgt toegekend:

1. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 1"**: perceelnummer A111S19P0011.
2. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 2"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0012, omvattende:
3. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 3"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0013
4. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 4"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0014
5. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 5"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0015
6. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 6"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0016
7. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 7"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0017
8. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 8"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0018
9. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 9"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0019,
10. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 10"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0020
11. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 11"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0021
12. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 12"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0022

13. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 13"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0023
14. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 14"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0024
15. Het appartement, genummerd **"35/001"**: gereserveerd perceelnummer A111S19P0005
16. Het appartement, genummerd **"35/101"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0006
17. Het appartement, genummerd **"35/102"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0007
18. Het appartement, genummerd **"35/201"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0008
19. Het appartement, genummerd **"35/202"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0009
20. Het appartement, genummerd **"35/301"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0010
21. De woning, genummerd **"162"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0001
22. De woning, genummerd **"164"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0002
23. De woning, genummerd **"166"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0003
24. De woning, genummerd **"168"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0004

Gelet op de opname in de databank, verzoekt de comparant bij toepassing van artikel 26,3e lid,2° Wetboek Registratierechten dit plan niet mee te registreren.

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

III. ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

1. Bodemdecreet.

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

2. De inhoud van de bodemattesten door de OVAM afgeleverd op 17 mei 2021 luidt als volgt:

"Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

3. De comparant verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper- mede-eigenaar of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere

maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werd, verklaart hij dat de comparant hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

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

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

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

2. Stedenbouw – ruimtelijke ordening – administratieve inlichtingen.

1. Stedenbouw

Comparant erkent een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundig uittreksels, afgeleverd door de stad Antwerpen op 4 juni 2021 met betrekking tot het goed, aan de minuuthoudende notaris overgemaakt;

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

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Informatie

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

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

In toepassing van de Codex vermeldt en informeert de notaris comparant erover dat, zoals blijkt uit 1° voormelde stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Antwerpen op 4 juni 2021, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypotheccair getuigschrift, het volgende:

I. Wat betreft de percelen nummers 0111D14P0000, 0111L12P0000 en 0111M17P0000:

1) er geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens wat betreft het perceel 011M17P0000:

Dossiernummer : 11002_1999_1452

Gemeentelijk dossiernummer : 19991452

Onderwerp : reclamepaneel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 26/08/1999

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

Dossiernummer : 11002_2003_1700

Gemeentelijk dossiernummer : 20031700

Onderwerp : behouden publiciteitspaneel tegen zijgevel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 16/07/2003

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

Aard van de aanvraag : Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen.

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld behoudens wat betreft het perceel 0111D14P0000:

Dossiernummer : 11002_2007_33034

Gemeentelijk dossiernummer : 20038

Onderwerp : verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002

Datum van het proces-verbaal : 15/09/1999

Aard van de overtreding : andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige.

Omschrijving van de aard van de overtreding: verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002

Datum van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 6.1.41. tot en met 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 28/06/2004

Datum van de vordering van het schepencollege : 19/02/2003

Aard van de vordering van het schepencollege :

Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg : 21/03/2005

Dienaangaande heeft de dienst pandkwaliteit van de stad Antwerpen per mail van *** het volgende laten weten: ***

3)de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad)

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

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

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

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

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

II. Wat betreft het perceel nummer 0111P19P0000

1)Dat er voor het perceel geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens

-Dossiernummer : 11002_1967_3315

Gemeentelijk dossiernummer : 19673315

Onderwerp : verbouwings- en voorgevelveranderingswerken

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente : 27/10/1967

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 04/12/1967

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

Werd beroep ingediend bij de deputatie? : Neen

Werd beroep ingediend bij Vlaamse regering? : Neen

Werd de beslissing van het schepencollege geschorst door de gemachtigde ambtenaar?: Neen

Is de vergunning vervallen? : Neen

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

Aard van de aanvraag : Verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning

Dossiernummer : 11002_1968_3881

Gemeentelijk dossiernummer : 19683881

Onderwerp : het vernieuwen van de kroonlijst aan de voorgevel

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente : 15/10/1968

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 21/10/1968

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

Werd beroep ingediend bij de deputatie? : Neen
 Werd beroep ingediend bij Vlaamse regering? : Neen
 Werd de beslissing van het schepencollege geschorst door de gemachtigde ambtenaar?: Neen
 Is de vergunning vervallen? : Neen
 Is de beslissing aangevochten bij de Raad van State? : Neen
 Aard van de aanvraag : Andere
 2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld behoudens:
 Dossiernummer : 11002_2007_33034
 Gemeentelijk dossiernummer : 20038
 Onderwerp : verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002
 Datum van het proces-verbaal : 15/09/1999
 Aard van de overtreding : andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige.
 Omschrijving van de aard van de overtreding: verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002
 Datum van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 6.1.41. tot en met 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 28/06/2004
 Datum van de vordering van het schepencollege : 19/02/2003
 Aard van de vordering van het schepencollege :
 Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg : 21/03/2005
 Dienaangaande heeft de dienst pandkwaliteit van de stad Antwerpen per mail van *** het volgende laten weten: ***
 3)de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:
 woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad)
 4)het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
 5)het goed niet gelegen is in een zone met voorkeurecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkeurecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 6)er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.
 7)het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.
 8)na raadpleging van nagemeld register op heden het goed niet is opgenomen in het register van de herstellvorderingen.
III. Wat betreft het perceel 0111P14P0000:
 1)Dat er voor het perceel geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt
 2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld
 3)de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:
 woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad)
 4)het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

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

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

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

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

IV. Wat betreft het perceel nummer 0111M15P0000

1)er geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens:

Dossiernummer : 11002_1969_3925

Gemeentelijk dossiernummer : 19693925

Onderwerp : het plaatsen van een lichtreclame aan de voorgevel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 02/06/1969

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:

VERGUNNING

Aard van de aanvraag : Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen.

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld

3)de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad)

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

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

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

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

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

De comparant verklaart dat de omgevingsvergunning voor dit bouwproject, werd uitgereikt door de Stad Antwerpen op 2 juni 2017, onder de referte DBA_2016003563.

Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van comparant op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat luidt als volgt:

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1°de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.".

Vergunningsplichtige werken

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht (artikel 4.2.2 van de Codex).

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

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

3. Overstromingsgebieden

Op basis van de opzoeking gedaan via het geoloket en de overstromingskaarten op 17 mei 2021, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een

overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

4. Bosdecreet - Duindecreet

De comparant verklaart dat bij zijn weten het goed niet valt onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1996 en niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

5. Onteigening - klassering - rooilijn - inneming

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

6. Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit

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

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

IV. KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

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

De comparant verklaart het postinterventiedossier op te laten stellen en af te laten werken wanneer de werken beëindigd zullen zijn.

V. ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De comparant erkent dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien maart negentienhonderd eenentachtig waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van vijftwintig juni tweeduizend en acht, wijziging die in werking is getreden op één juli tweeduizend en acht.

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

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

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat de elektrische installaties overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, binnen de vijftwintig jaar na controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controleorganisme.

VI. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

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

VII. STOOKOLIETANKS

Dienaangaande verklaart de comparant dat er zich in het eigendom noch ondergronds, noch bovengronds een stookolietank bevindt. Zij verklaart bovendien dat er zich in het goed geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

VIII. SPECIFIEKE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT VROEGERE EIGENDOMSTITELS.

1. Uit vroegere eigendomstitels:

De comparant deelt mede dat hij geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd, noch heeft toegestaan ten voor- of ten nadele van het goed, dat hij geen kennis heeft nopens het bestaan van erfdienstbaarheden en dat de uitgifte van voormelde verwervingsakten geen opgave van erfdienstbaarheden bevat,

2. Voortspruitende uit de wet.

- Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de eigenaar voorzien in artikel 692 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhevig statuten onderschrijven.

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

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

In toepassing van artikel 3.82§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperators - mits naleving van de door de dwingende wet voorziene voorwaarden - het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt. Deze werken moeten uitgevoerd worden door een erkende en verzekerde aannemer die de werken uitvoert onder toezicht van de syndicus.

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

3. Vestigen nieuwe erfdienstbaarheden.

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

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

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

Alle balkons en alle tuingedeelten palende aan een privaat en deel uitmakende van een exclusief gebruiksrecht/genotsrecht, zullen

bezwaard zijn, in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van overgang/van doorgang voor alle onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen van het gebouw, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars, bewoners,... van de andere privaatieve kavels indien nodig een vluchtweg te verlenen bij brand en/of ander gevaar.

-Privaatieve gebruiksrechten op de balkons/terrassen en op de tuingedeelten/patio's verbonden aan bepaalde kavels

Opmerking [PL1]: Akkoord?

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

Hetzelfde geldt voor de tuingedeelten. Ook hierop rust een privaatief gebruiksrecht.

Dit recht houdt in dat de genietters ervan gehouden zijn om de betreffende bestemming te respecteren en ze mogen geen wijzigingen aanbrengen zonder toelating van de algemene vergadering.

Opmaak wijzigende statuten in toepassing artikel 3.85§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek - mandaten.

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekend schrijven aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen die twee maanden na de ontvangst van dit schrijven verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

Na de voorlopige oplevering, zal de syndicus gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de syndicus onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

IX.AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

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

-De omgevingsvergunning uitgereikt door de Stad Antwerpen op 2 juni 2017, onder de referte DBA_2016003563.

- Vergunde plan(nen) opgemaakt door #, met kantoor te #, op #,

Dit plan/deze plannen werd(en) in de database van de

afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer(s): 11312/10177

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

-Aandelenverslag, in toepassing van artikel 3.85§1 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door **landmeter-expert Danny Héroufosse** (LAN 040276) **op 30 juli 2021**, waarbij rekening werd gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

OPZET VAN DE AKTE

De comparant zal, enerzijds, een appartementsgebouw bestaande uit een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en drie (3) verdiepingen, alsook, anderzijds, 4 eengezinswoningen bestaande uit een ondergrondse, een gelijkvloerse en drie (3) verdiepingen laten oprichten.

A. Het regime van gedwongen mede-eigendom.

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

B. Inhoud statuten.

B1. Basisakte

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

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

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

B.2. Reglement van mede-eigendom.

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

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

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

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

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

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

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

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door

de comparant verwezen naar:

a) de artikelen 3.78 en volgende van het nieuwe Burgerlijke Wetboek aangaande “gedwongen mede-eigendom”, en “gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen” in het bijzonder, en b) in het bijzonder aangaande de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

C. Reglement van interne orde.

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

Dit reglement van interne moet minstens bevatten:

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

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

Toelichting van de akte - voorlezing

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

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat in het bijzonder de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien hij hierop prijs stelt, alsook indien iemand van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart de comparant van oordeel te zijn dat het ontwerp van de statuutakte minstens 5 kalenderdagen, en dus voldoende tijdig voor het verlijden van de akte, door hem werd ontvangen, dat hij hiervan kennis heeft kunnen nemen en aldus niet aandringt op een volledige voorlezing van de akte.

Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die uit onderhavige akte voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde omgevingsvergunning.

STATUTEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

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

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars

rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van de gebouwen op het kantoor van rechtszekerheid, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

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

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

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

Inschrijving binnen de kruispuntbank van ondernemingen

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

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

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

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

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

II. BENAMING

Zij draagt de benaming: *"Vereniging van mede-eigenaars Gravinstraat 35/ Gijselsstraat 162-168 te 2140 Antwerpen-Borgerhout"*.

III. ZETEL

Zij heeft haar zetel te op het op het adres van het appartementsgebouw, Gravinstraat 35 te 2140 Antwerpen – Borgerhout, waar zij ter hoogte van of in de inkomhal van het gebouw op naam van de vereniging van mede-eigenaars een postbus ter beschikking heeft.

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

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

IV. VERMOGEN

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

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

V. TENUITVOERLEGGING

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

VI. RECHTSVORDERINGEN

A) De vereniging van mede-eigenaars

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

Niettegenstaande artikel 3.86§ 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

B) De mede-eigenaars

B.1. Betreffende de *privatieve kavels*:

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

B.2. Betreffende de *gemeenschappelijke delen*

Conform artikel 3.85§2 van het Burgerlijk Wetboek, hebben, mits naleving van de onder het betreffende artikel opgenomen voorwaarden, de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen.

De mede-eigenaars hebben evenwel de mogelijkheid om tegen de wijziging in rechte op te komen.

Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar daartoe binnen twee maanden na de ontvangst van de zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

B.3. Betreffende de *Algemene Vergadering*:

1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

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

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

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

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

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

5) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

B.4. Betreffende de gerechtskosten

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

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

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

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

C. Bewindvoering

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

D) Houders van een persoonlijk of zakelijk recht

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

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

E. Buitengerechtelijke geschillenoplossing - arbitrage - bemiddeling - collaboratieve onderhandelingen

Arbitrage:

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

Bemiddeling:

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

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

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

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

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

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

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

Het betreft met andere woorden een vrijwillige bemiddeling in de zin van artikel 1730 tot en met 1733 van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

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

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

Collaboratieve onderhandelingen:

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

VII. TEGENSTELBAARHEID STATUTEN

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

DEEL I:

BASISAKTE.

De basisakte moet bevatten:

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

Aanduiding en beschrijving van het onroerend geheel:

1. Juridische beschrijving van het onroerend goed

STAD ANTWERPEN-25^{ste} afdeling:

Een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Gravinstraat 35/Gijselsstraat 162/168, gekend binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder #

2. Feitelijke beschrijving van het onroerend goed

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

Ondergronds: 14 autostaanplaatsen.

Zijde Gravinstraat: 6 appartementen, verspreid over 3 verdiepingen.

Zijde Gijselsstraat: 4 eengezinswoningen, verspreid over 3 verdiepingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Beginsel - algemeenheden.

Elke privaat gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

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

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

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

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik/tot dienst van al de verschillende kavels of bepaalde onderen.

Bij ontstentenis of tegenstrijdigheid tussen titels, dienen deze zaken die tot dienst of tot nut zijn van meerdere kavels, te worden beschouwd als zijnde gemeenschappelijke delen.

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

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

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

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Gelet op de samenstelling van het gebouwencomplex, ontstaan er binnen dit project 2 soorten van gemeenschappelijke delen. Namelijk algemeen gemeenschappelijke en particulier gemeenschappelijke delen. In functie van het principe "de gebruiker betaalt", wordt hierna een opsomming gedaan van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle kavels behorende tot het volledige gebouwencomplex (algemeen gemeenschappelijke delen) en van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van de appartementen, de woningen of de ondergrondse verdieping (particulier gemeenschappelijke delen).

Algemeen gemeenschappelijke delen zijn deze die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars/bewoners van het volledige gebouwencomplex.

Particulier gemeenschappelijke delen zijn deze die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van bepaalde eigenaars/bewoners van het gebouwencomplex.

Binnen de particulier gemeenschappelijke delen wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen deze tot dienst van de eigenaars/bewoners van het appartementsgebouw (Gravinstraat) en deze tot dienst van de eigenaars/bewoners van de eengezinswoningen (Gijselsstraat).

1. Algemeen gemeenschappelijke delen.

Behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen: de grond voor zijn gehele oppervlakte (boven-, en ondergronds), de gemeenschappelijke tuin/het gemeenschappelijk binnengebied met al haar beplantingen en eventuele aanhorigheden, indien aanwezig de septische put(ten), waterputten, pompputten, eventuele afsluitingen, de fietsenstalling met haar oplaadpunt voor elektrische fietsen, eventuele buitentrappen, eventuele meterlokalen indien tot dienst voor het gehele gebouwencomplex, eventuele technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort), brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, enzovoort) indien tot dienst voor het gans complex, enzovoort.

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

2. Particulier gemeenschappelijke delen.

Gravinstraat.

Het dak/de daken met hun aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, terrasconstructies waarop een exclusief gebruiksrecht rust (uitgezonderd de bevloering/betegeling (inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras)), eventuele leuningen/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaatief zijn), eventuele tuingedeelten verbonden aan een kavel waarop een exclusief gebruiksrecht rust, de helft van de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van dit appartement dienen, meterlokalen, de liftinstallatie met aanhorigheden, de inkomhal met haar deur/deuren en de gemeenschappelijke toiletruimte, eventuele brievenbusgeheel, het bellenbord met eventueel videosysteem (de individuele parlofoon toestellen in de appartementen en de eventuele

Opmerking [PL2]: Quid verdeling elektriciteitskosten? Betreft het een punt met een individuele oplaadkaart? Meer uitleg aangewezen.

daarvoor dienende bedradingen zijn privaatief), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort), brandladders, de trappen naar de kelders en naar de autostaanplaatsen, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) voor één van de mede-eigenaars maar die tot het gemeenschappelijk nut (kunnen) zijn voor alle eigenaars/bewoners behorende tot het appartementsgebouw.

Gijsselsstraat.

Het dak/de daken indien deze doorlopen alsook hun aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, terrasconstructies waarop een exclusief gebruiksrecht rust, uitgezonderd de bevoering/betegeling (inclus eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras)), eventuele leuning/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaatief zijn), eventuele tuingedeelten verbonden aan een kavel waarop een exclusief gebruiksrecht rust, de helft van de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van dit appartement dienen, meterlokale, de liftinstallatie met aanhorigheden, de inkomhal met haar deur/deuren en de gemeenschappelijke toiletruimte, eventuele brievenbusgeheel, het bellenbord met eventueel videosysteem (de individuele parlofoontoestellen in de appartementen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaatief), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort), brandladders, de trappen naar de kelders en naar de autostaanplaatsen, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) voor één van de mede-eigenaars maar die tot het gemeenschappelijk nut (kunnen) zijn voor alle eigenaars/bewoners behorende tot het appartementsgebouw.

Opmerking [PL3]: Goed na te lezen.

Opmerking [PL4]: Akkoord?

Opmerking [PL5]: Akkoord?

De ondergrondse verdieping zich uitstrekkende onder het gebouwencomplex:

De in-, en/uitrit (helling met en zonder trappen), de verkeerslichten, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s) enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort) indien exclusief dienende voor de ondergrondse verdieping en niet behorende tot de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw of de eengezinswoningen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

PRINCIPE – ALGEMENE BESCHRIJVING.

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

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

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;

- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;
- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware (steun)muren;
- kolommen, wanden en betonnen balken;
- de bevoering/betegeling van de balkons/terrassen met eventuele voetjes/tegeldragers;
- de leuningen/balustrades van de terrassen/balkons tenzij deze doorlopen. In welk laatste zij geacht worden als particulier gemeenschappelijk te worden beschouwd tussen de kavels waarvoor ze tot dienst/tot gebruik zijn;
- de tussenschotten indien zij tot dienst/tot gebruik zijn van één kavel. Zoniet, worden deze aanzien als zijnde particulier gemeenschappelijk tussen de belendende kavels;
- de eventuele verlichtingsarmaturen aan het plafond van het bovenliggend terras/balkon;
- de inkomdeuren van de appartementen op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve aanhorigheden in de kelderverdieping;
- het schrijnwerk en het behang- en sluitwerk;
- de individuele sanitaire installaties en de individuele verwarmingsinstallatie van elk kavel;
- de leidingen voor koud en warm water, in voorkomend geval gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaat kavel, voor zover deze zich in het bediende kavel bevinden;
- de meters ten gebruike van één enkel kavel.

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

- de bel, de installatie voor parlofoon en deuropener aan de toegangsdeuren van de appartementen, tenzij anders bepaald;
- de brievenbussen behalve wanneer het om een gezamenlijk brievenbusgeheel gaat,

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

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

Beginsel - gemeenschappen.

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van de aan de oorspronkelijke en de aan deze akte gehechte vergunde plannen.

De beschrijving van de kavels gebeurt vanuit de Gravinstraat, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw gericht, voor wat de appartementen betreft en vanuit de Gijselsstraat, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw gericht, voor wat de woningen betreft.

Elke privaat gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

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

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

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

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

Het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, wordt hieronder uitgedrukt in **tweeduizend vijfhonderdtweeduizend vijfhonderdsten (2.500/2.500sten)**.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Omvang van de privatieve delen:

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

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

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

Opsomming.

Ondergrondse verdieping.

1. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 1" (perceelnummer: A111S19P0011), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

2. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 2" (perceelnummer: A111S19P0012), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

3. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 3" (perceelnummer: A111S19P0013), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

12/2.500sten (twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

4. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 4" (perceelnummer: A111S19P0014), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

12/2.500sten (twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

5. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 5" (perceelnummer: A111S19P0015), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

6. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 6"
(perceelnummer: A111S19P0016), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.
7. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 7"
(perceelnummer: A111S19P0017), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
14/2.500sten (veertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.
8. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 8"
(perceelnummer: A111S19P0018), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.
9. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 9"
(perceelnummer: A111S19P0019), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.
10. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 10"
(perceelnummer: A111S19P0020), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.
11. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 11"
(perceelnummer: A111S19P0021), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.
12. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 12"
(perceelnummer: A111S19P0022), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.
13. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 13"
(perceelnummer: A111S19P0023), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.
14. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 14"
(perceelnummer: A111S19P0024), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

15/2.500sten (vijftien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartementsgebouw (Gravinstraat).

-Gelijkvloers

15. Het appartement, genummerd "35/001" (perceelnummer: A111S19P0005), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

212/ 2.500sten (tweehonderd en twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Eerste verdieping.

16. Het appartement, genummerd "35/101" (perceelnummer: A111S19P0006), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

211/ 2.500sten (tweehonderd en elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

17. Het appartement, genummerd "35/102" (perceelnummer: A111S19P0007), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

173/ 2.500sten (honderddrieënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Tweede verdieping.

18. Het appartement, genummerd "35/201" (perceelnummer: A111S19P0008), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Op de 2^{de} verdieping: Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamer, badkamer,

Op de 3^{de} verdieping: berging, overloop, het privaatief gebruiksrecht op een dakterras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

235/ 2.500sten (tweehonderdvijfendertig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

19. Het appartement, genummerd "35/202" (perceelnummer: A111S19P0009), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

172/ 2.500sten (honderdtweënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Derde verdieping.

20. Het appartement, genummerd "35/301" (perceelnummer: A111S19P0010), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamer, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

173/ 2.500sten (honderddrieënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Eengezinswoningen (Gijselsstraat)

21. De woning, genummerd **"162"** (perceelnummer: A111S19P0001), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, woonkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras

Op de 1^{ste} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

266/ 2.500sten (tweehonderdzesenzestig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

22. De woning, genummerd **"164"** (perceelnummer: A111S19P0002), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, woonkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras

Op de 1^{ste} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

270/ 2.500sten (tweehonderdzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

23. De woning, genummerd **"166"** (perceelnummer: A111S19P0003), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras & buitenruimte.

Op de 1^{ste} verdieping: 2 woonkamers.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

Op de 3^{de} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

304/ 2.500sten (driehonderd en vier/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

24. De woning, genummerd **"168"** (perceelnummer: A111S19P0004), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras & buitenruimte.

Op de 1^{ste} verdieping: 2 woonkamers.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

Op de 3^{de} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

313/ 2.500sten (driehonderd dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Aandelenverslag – bouwplannen – samenvattende aandelentabel

Het gemotiveerd aandelenverslag, opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Danny Héroufosse (LAN040276) op **15 augustus 2021**, wordt aan het gedeelte basisakte gehecht.

De door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen in de zitting van **2 juni 2017** goedgekeurde

bouwplannen, werden opgemaakt door architectenbureau Broeckx - Schiepers (Maastrichtersteenweg 60 te 3500 Hasselt).

Samenvattende aandeleltabel:

Gravinstraat:

Appartement 35/001: 212/2.500sten
Appartement 35/101: 211/2.500sten
Appartement 35/102: 173/2.500sten
Appartement 35/201: 235/2.500sten
Appartement 35/202: 172/2.500sten
Appartement 35/301: 173/2.500sten

Gijselsstraat:

Woning 162: 266/2.500sten
Woning 164: 270/2.500sten
Woning 166: 304/2.500sten
Woning 168: 313/2.500sten

Ondergrondse verdieping:

Autostaanplaats 1: 11/2.500sten
Autostaanplaats 2: 11/2.500sten
Autostaanplaats 3: 12/2.500sten
Autostaanplaats 4: 12/2.500sten
Autostaanplaats 5: 13/2.500sten
Autostaanplaats 6: 13/2.500sten
Autostaanplaats 7: 14/2.500sten
Autostaanplaats 8: 13/2.500sten
Autostaanplaats 9: 13/2.500sten
Autostaanplaats 10: 11/2.500sten
Autostaanplaats 11: 11/2.500sten
Autostaanplaats 12: 11/2.500sten
Autostaanplaats 13: 11/2.500sten
Autostaanplaats 14: 15/2.500sten

Totaal: 2.500/2.500sten

DEEL II:

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

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

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

Artikel 1: Algemene interpretatieregel - bewoning in het algemeen.

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

Artikel 2: Bestemming van de kavels

Staanplaatsen

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

Bergingen

In de bergingen wordt enkel huishoudelijk materiaal gestockeerd.

Het opbergen van licht ontvlambare en/of ontplofbare zaken (bijvoorbeeld vuurwerk,...), van zeer brandbare materialen, van bederfbare eetwaren, enzovoort is niet toegelaten.

Alle materialen, producten, enzovoort dienen voldoende hoog van de grond te worden geplaatst derhalve zij – in de mate van het mogelijke – bij eventuele wateroverlast gevrijwaard blijven van waterschade.

Appartementen & woningen:

Er mag noch in het appartementsgebouw noch in de woningen enige handel gedreven worden. Zowel de appartementen als de eengezinswoningen zijn uitsluitend bestemd voor residentiële bewoning.

De lokalen zullen bestemd kunnen worden, tegelijkertijd voor de bewoning en voor de uitoefening van een vrij beroep, op voorwaarde dat de beroepsuitoefening en het bezoek dat dit met zich zou meebrengen, de rust in het gebouw niet schaadt noch enige andere overlast veroorzaakt.

Het uitoefenen van het beroep van (huis)arts, tandarts en kapper zijn in het gebouw niet toegelaten.

Artikel 3: Verhuring – onderverhuring – verhuring op korte termijn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het is zonder uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering verboden om een kavel te verdelen in meerdere kavels. Ook het volledig of gedeeltelijk verenigen van twee of meer kavels is zonder uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering niet toegelaten. In beide gevallen dient hiervoor minstens een 4/5^{de} meerderheid te worden bekomen.

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

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

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

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

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

Conform artikel 3.88§1,1°, d) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, kan de vergadering met een 2/3^{de} meerderheid beslissen om, mits bijzondere motivering, werken aan bepaalde privatieve delen in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars te doen uitvoeren.

Dit om economische of technische redenen.

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

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

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

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

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

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

-Airco-units mogen enkel geplaatst worden op het gemeenschappelijk dak, hetzij op de privatieve terrassen, doch enkel voor zover zij noch

het zicht schaden, noch enige geluidshinder veroorzaken en voor zover zij op een esthetisch verantwoorde wijze afgekast zijn.

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

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

-Eenvormigheid moet eveneens zo veel als mogelijk heersen voor het uitzicht van raambekleding, waarbij keuzevrijheid gelaten wordt voor wat betreft de vorm (glasgordijnen, rolgordijnen, enzovoort), maar waar, voor wat betreft de kleur, gestreefd dient te worden naar een algemene uniformiteit van het gebouw. Desnoods wordt de kleur of benaderende kleur(en) bepaald door de algemene vergadering.

-Zonneweringen, zonneschermen, luifels, enzovoort, mogen enkel aangebracht worden voor zover deze, zowel qua vorm als qua kleur, uniform zijn aan deze die eventueel door de bouwheer werden aangebracht of deze die door de algemene vergadering werd beslist en na voorafgaande goedkeuring tot plaatsing van de syndicus.

-Buitenreclame is slechts toegelaten mits bijzondere toelating van de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid van stemmen; in ieder geval dient vooraf het advies gevraagd te worden aan de syndicus.

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

Artikel 6: Lawaaihinder:

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

Artikel 7: Vrije toegang tot de privatieve kavels

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

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

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

Indien vermeld wordt nagelaten, of wanneer de contactpersoon/de contactpersonen niet kan/ niet kunnen worden gecontacteerd, dan

verleent hierbij elke mede-eigenaar/bewoner de syndicus het recht om, in (hoog)dringende gevallen, ervoor te zorgen dat de toegang tot het privatieve kavel kan worden bekomen.

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

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

Artikel 8: Wijze van gebruik van de privatieve kavels

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

Het is onder meer verboden:

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

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

-De luchtcirculatie van de airconditioning of verwarming te verhinderen.

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

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

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

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

Artikel 9: rust

Hinderlijk geluid van onder andere: luidruchtige afstelling van TV of geluidsinstallatie, huishoudtoestellen die onvoldoende geluiddempend worden afgesteld (bv. wasmachines) of veel lawaai maken (vb. stofzuigers) schreeuwen en roepen, geluid van huisdieren, dichtslaan van deuren, uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubels, boringen, kapwerken, muziekinstrumenten, enzovoort, mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners. De geluidssterkte ervan dient zodanig geregeld te worden dat zij niet overdreven storend werkt. Regelmatig misbruik kan na herhaalde vaststelling worden gesanctioneerd door de algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 10: Huisdieren

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

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

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

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

Artikel 11: Verhuizingen – renovatie-/verbouwingswerken

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

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

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

Hetzelfde geldt wanneer een eigenaar of zijn houder van een persoonlijk of zakelijk recht renovatie-/verbouwingswerken aan een kavel zou (doen) uitvoeren.

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

Men zal er zonder meer voor zorgen dat de lift en eventuele andere gemeenschappelijke delen voldoende beschermd worden tegen bevuiling en beschadiging (bijvoorbeeld de lift beschermen met dik karton, enzovoort). Op het einde van elke werkdag en bij het einde van de werken dienen de gemeenschappelijke delen alsook de lift opnieuw opgekuist te worden.

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

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

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

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

Tijdens de werkzaamheden dienen de nodige maatregelen getroffen zodat er geen geur en/of stof in de gemeenschappelijke delen of in

andere appartementen kan binnendringen, schade zou aangebracht worden aan de gemeenschappelijke delen en dat de lawaaihinder beperkt blijft.

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

Artikel 12: Huishoudelijk afval

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

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

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

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

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

Noch in de stalplaats voor de wagens, noch in de gemeenschappelijke delen, noch in de privatieve bergingen, mag enig afval gedeponeerd worden, ook niet tijdelijk. Dit om geurhinder en ongedierte te voorkomen.

Het tijdelijk opbergen van huisvuil op de terrassen/de balkons, mag geen geurhinder veroorzaken voor medebewoners of burens.

Artikel 13: Tussendeuren - voordeur

De deuren in de ondergrondse verdieping alsook deze op het gelijkvloers dewelke toegang geven van buitenaf tot de inkomhallen en tot de liften, dienen steeds slotvast te zijn.

De inkomdeur van het appartementsgebouw op het gelijkvloers is uitgerust met een 24/24u slot. Deze mag slechts via de parlofoon geopend worden voor bekenden of aangekondigde bezoekers.

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

Artikel 14: Bevuiling van terrassen, raamdorpels en vensterruiten

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

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

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

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

Artikel 15: Publiciteit - uitzicht

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

-Dient op de terrassen/op de balkons aan de achterzijde was, lakens, dekens, kledingstukken, enzovoort op een "fatsoenlijke" manier te

Opmerking [PL6]: Indien niet het geval of niet akkoord hiermee, verwijderen.

worden opgehangen; Dit dient steeds achter en beneden de leuning te blijven hangen;

-Moeten de gemeenschappelijke delen, o.m. de ingangen en trapzalen, ten alle tijde vrij te blijven: er worden derhalve geen speelgoed, dag- en weekbladen, kinderwagens, paraplu's, huisvuilzakken of om het even welke voorwerpen op de overlopen van de verdiepingen, de gangen of inkomhallen achter gelaten;

-Zal iedere eigenaar/ bewoner ervoor zorgen dat drukwerk of andere poststukken die uit zijn brievenbus steken, zo snel als mogelijk worden verwijderd.

-Mogen op het bellenbord, de brievenbussen en in de lift enkel uniforme naamplaatjes worden aangebracht; deze worden uitsluitend besteld, geleverd en geplaatst via de diensten van de syndicus op kosten van de (verhurende) eigenaar(s).

-Is het verboden - ook tijdelijk - uithangborden, reclame of plakaten (bijvoorbeeld mbt. lokale en nationale verkiezingen) uit te hangen tegen de gevel, terras-, balkonsafsluitingen, ramen, enzovoort, behalve wanneer het een mededeling inzake verhuring of verkoping betreft;

-Is het formeel verboden enig buitenoppervlak van de gebouwen, zoals bv. de kleur en/of de aard van de plafonds van de terrassen/balkons, terrasafsluitingen, enzovoort te wijzigen.

-Zal elke eigenaar/bewoner er moeten voor zorgen dat ramen, vensterbanken, terrasafsluitingen, enzovoort regelmatig worden gereinigd zodat steeds een mooi uitzicht van het gebouw gegarandeerd wordt;

-Staat het iedere bewoner vrij om bloembakken te hangen aan de leuningen van de terrassen/balkons mits deze aan de binnenkant hangen zodat er geen afdruipt kan zijn die mogelijks hinderlijk is voor lagergelegen kavels.

Verder wordt bepaald dat:

-De bewoners in het algemeen aan hun vensters en op de terrassen/balkons geen enkel voorwerp mogen uitstellen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw;

-Het echter wel toegelaten is om panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel aan te brengen;

-De eigenaar(s) die het gebruik heeft/hebben van een tuin(gedeelte), zal/zullen deze alleen mogen gebruiken waarvoor hij bestemd is en hij/zij zal er steeds op toezien dat de tuin een goed onderhoud aanblijft vertoont.

Artikel 16: Gebruik wasmachines, huishoudapparaten en sanitaire installaties

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

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

Alle huishoudapparaten moeten storingvrij zijn teneinde de radio- en TV-ontvangst, gebruik van GSM e.a. niet te verstoren.

Teneinde op de onderhoudskosten van de afvoersystemen van de gemeenschappelijke delen belangrijke besparingen te realiseren, is het enkel toegelaten om in de was- en vaatwasmachines gebruik te maken van vloeibare zeep in plaats van poederzeep.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 18. Lift (Gravinstraat)

a) Netheid van de lift

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

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

b) Gebruik van de lift

Het is niet toegelaten om de lift te gebruiken in geval van brand of wanneer deze schijnbaar niet goed werkt.

Het toegelaten gewicht en/of aantal personen mag nooit overschreden worden.

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

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

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

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

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

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

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

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in/op de gemene delen bevindt.

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

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

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

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

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

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

Bij de inrichting van de terrassen/balkons, dient de eventueel erop aangebrachte beplanting van die aard te zijn dat niets schade kan toebrengen aan de bedekking/aan de waterdichting of aan andere delen. Zijn toegelaten als beplanting, evenwel in containers, bloembakken,..., struiken, planten,... zonder agressieve wortelgroei. Er mag nooit bamboe worden aangeplant.

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

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

Artikel 21: Autostaanplaatsen:

Het gebruik van de autostaanplaatsen wordt beheerd door volgende bepalingen:

De autostaanplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen. Het is ten strengste verboden op de autostaanplaatsen:

- benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden, behoudens in geval van overmacht.

Verder wordt bepaald dat:

-De eigenaars/bewoners/gebruikers verplicht zijn om hun autostaanplaatsen in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Het is verboden op de in- en uitritten/de gemeenschappelijke doorgangen/doorrijgedeelten en de eventuele open ruimten voor en achter de autostaanplaatsen:

- te parkeren;
- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's enzovoort, rond te rijden;
- er fietsen of kinderwagens te plaatsen, tenzij in de daartoe bestemde bergplaats;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluid makende verwittigingssystemen;
- de motoren nutteloos te laten draaien;
- olie of benzine te laten ontsnappen of te verbranden;

Na het in de garage wassen van een voertuig, is het verplicht om het overtollige water te verwijderen langs de daarvoor voorziene putjes alsook dient de bevuilde zone gereinigd te worden.

De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de parking zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen of buiten te rijden, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

Het in- en uitrijden van de autostalling dient met de meeste omzichtigheid te gebeuren.

Er wordt maximum 10 kilometer per uur gereden. Let op voor voetgangers en fietsers uit beide richtingen.

Artikel 22: Onderhoud van de privaat verwarmingstoestellen

Ingevolge de verplichtingen inzake onderhoud en nazicht van de gebruiker en de eigenaar van een centraal stooktoestel (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of

Opmerking [PL7]: Moet binnen dit artikel iets worden voorzien betreffende elektrische laadpalen? En/of verbod op het stallen van voertuigen op LPG?

Opmerking [PL8]: Indien toegelaten/indien de mogelijkheid daartoe wordt voorzien. If not, verwijderen.

voor de aanmaak van warm verbruikswater, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 24 april 2007), is elke eigenaar of gebruiker gehouden kopie te bezorgen van het "Reinigingsattest" en/of het "verbrandingsattest" dat maximaal 2 jaar oud mag zijn en dit op eerste verzoek van de syndicus.

Artikel 23: Herstellingen en onderhoud aan gemeenschappelijke zaken.

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging, die de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld:

a) Noodzakelijke en dringende werkzaamheden.

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

b) Noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

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

c) Niet ontbeerlijke onderhouds- en veranderingswerken.

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

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

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

Artikel 24. Sneeuwruimen

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

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

Artikel 25. Fietsen - kinderwagens.

Fietsen en kinderwagens moeten gestald worden in de eventuele daarvoor bestemde lokalen.

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

De gemeenschappelijke lokalen voor bijvoorbeeld elektriciteit, water en gas, gangen en bijhorigheden mogen hiervoor niet worden gebruikt.

Artikel 26: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

Artikel 27: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

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

Niettegenstaande dit reglement van lager allooi dient te zijn dan de bepalingen opgenomen binnen huidig reglement van mede-eigendom, kunnen voorgaande bepalingen betreffende de rechten en plichten mbt. de gemeenschappelijke en privatieve delen worden aangevuld en worden versterkt door middel van het onderhands opgemaakte reglement van interne orde (zie deel III).

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

Artikel 29: Beginselen.

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

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

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

Artikel 30: Bijdrage in deze lasten.

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

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

Artikel 31: Vermogen - werk- en reservekapitaal - afrekeningen

Vermogen

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

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

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

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

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

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

Werkkapitaal - afrekening(en)

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder (niet limitatieve opsomming).

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

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

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

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

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

Reservekapitaal

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

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

-Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking(niet limitatieve opsomming).

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

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

Afrekening - goedkeuring

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

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

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

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

-Indien met (maandelijkse) voorschotten wordt gewerkt, dan dient het voorschot telkens voor de 5^{de} van de maand waarop het voorschot betrekking heeft, te worden betaald.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 33: Opsomming van de lasten.

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

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

Artikel 34: Afwijking verdeling kosten

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

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

Artikel 35. Algemene verdeelsleutel.

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

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

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

- de kosten van onderhoud, (her)beplanting, enzovoort, betrekking hebbende op de gemeenschappelijke tuin dewelke beide gebouwen met elkaar verbindt;
 - de kosten van onderhoud, vernieuwing, herstelling, enzovoort betrekking hebbende op de gemeenschappelijke fietsenstalling, gelegen op het binnengedeelte hetwelk beide gebouwen met elkaar verbindt;
 - de kosten verbonden aan het onderhoud, vernieuwing, herstelling, enzovoort betrekking hebbende op de overdekte doorgang gelegen ter hoogte van de Gravinstraat langswaar de gemeenschappelijke binnentuin en de gemeenschappelijke fietsenstalling kan worden bereikt,
- en verder alle kosten die betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars van het gebouwencomplex en behoudens andersluidende verdeelsleutels hierna vastgelegd of later beslist door de algemene vergadering.

Artikel 36: Bijzondere verdeelsleutels

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

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

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

Bijzondere verdeelsleutel 2: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van het appartementsgebouw (Gravinstraat)

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

Bijzondere verdeelsleutel 3: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van de eengezinswoningen (Gijselsstraat)

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan het gebouw van de eengezinswoningen, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 4: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van de ondergrondse verdieping

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan de ondergrondse verdieping, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende

particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 5: balkons/terrassen/patio's

De balkons/terrassen/patio's maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdienstbaarheden).

De kosten voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van de waterdichting van de terrassen/de balkons/de patio's worden gedragen door al de mede-eigenaars van het betreffende gebouw (Gravinstraat of Gijselsstraat), pro rata hun gemeenschappelijke aandelen.

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

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

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

Bijzondere verdeelsleutel 6: tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels

De tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels, maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdienstbaarheden).

De kosten van onderhoud, snoei, vernieuwing van gras, beplanting enzovoort, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars die het exclusief gebruiksrecht op de tuingedeelten hebben verkregen.

Artikel 37: Gemeenschappelijke ontvangsten

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

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

Artikel 38: Overdracht van een kavel.

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

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

2°het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens de paragraaf 1 en paragraaf 2 vereiste informatie;

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

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

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

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

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

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

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in

voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

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

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 §§ 1 tot 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering. Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de hiervoor bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Verzekeringen.

Artikel 40: Brandverzekering gebouw

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

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

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

Artikel 41: Voorwerp

De verzekering heeft tot voorwerp:

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

Artikel 42: Te verzekeren risico's

a) Gebouw

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

- Brand, glasbraak, waterschade,
- verlies na brand;
- Verhaal van de burens en/of medebewoners
- Verhaal van de huurders;
- Elektrische risico's;
- Kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten;

- Bliksem, val van vliegtuigen ontploffingen en dit om het gebouw/de gebouwen, privatieve delen en eventuele bijgebouwen te dekken.

b) Burgerlijke aansprakelijkheid

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

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

c) Arbeidsongevallen

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

d) Inboedel

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

e) Rechtsbijstandverzekering:

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

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

Artikel 43: Polis(sen)

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

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren.

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

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

Artikel 44: Premies

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

Artikel 45: Rampen – Betaling schadevergoeding.

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

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

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

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

Artikel 46: Verplichting tot herstelling van de schade.

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

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

Gedeeltelijke vernieling:

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

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

-De graad van vernieling wordt door expertise bepaald.

Gehele vernieling:

-Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn, wordt eveneens beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

- Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in de wet (zie beslissingsmeerderheden).

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

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

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

Vergoedingen - aansprakelijkheid:

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

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

-Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

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

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

Ontbinding & vereffening in geval van gedeeltelijke of gehele vernietiging:

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

heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

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

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

Oprichting:

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

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

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

Samenstelling:

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

Taken en opdrachten:

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

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

Delegatie:

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

Artikel 49: Ontbinding

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

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

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

Artikel 50: Vereffening

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

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

Artikel 51: Benoeming vereffenaar(s)

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

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

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

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat :

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

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

Artikel 52: Rechtsvorderingen na ontbinding en vereffening:

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

Artikel 53: Keuze van woonplaats-adreswijzigingen.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

Artikel 54: Vertaling

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

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

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

VERKLARINGEN VERBAND HOUDEND MET DE HYPOTHECAIRE FORMALITEIT

1. Bevestiging van identiteit

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

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

2. Keuze van woonplaats

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

Wetboek Diverse Rechten en Taksen

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na integrale voorlezing en toelichting aan comparanten, hebben deze de akte met mij, notaris, ondertekend.

DEEL III:

**(ONDERHANDS) REGLEMENT VAN INTERNE ORDE
BETREFFENDE:**

**DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
GRAVINSTRAAT 35 - GIJSELSSTRAAT 162/168
TE 2140 ANTWERPEN-BORGERHOUT.**

I/ VOORAFGAANDE - VERPLICHTE OPMAAK REGLEMENT VAN INTERNE ORDE:

Op 2 juli 2018 verscheen in het Belgisch Staatsblad de gewijzigde wet van 18 juni 2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een reglement van interne orde.

Onderhavig reglement maakt derhalve integraal deel uit van en dient in steeds samenhang met de statuten van het gebouw te worden gelezen.

II/ ALGEMEENHEDEN - ONDERGESCHIKT KARAKTER TOV. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Het reglement van interne orde kan onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde kantoor rechtszekerheid) doch inhoudelijk blijft de inhoud ervan ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze opgenomen in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken die verplicht hun plaats in het reglement van mede-eigendom nemen, een aanvullend karakter.

III/ INHOUDELIJK (overzicht):

Het reglement van interne orde bevat minstens:

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

IV/ TEGENSTELBAARHEID VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

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

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

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

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het vermeld register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending;

de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87§12 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

V/WIJZIGINGEN

Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging/aanpassing van het reglement van interne orde besluit, zal de syndicus het bijwerken.

In het kader van de uitvoering van zijn wettelijke taken, zal de syndicus het reglement van interne orde tevens aanpassen telkens wanneer dit nodig is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels. Hij behoeft in dat geval geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering maar zal er wel kennisgeving van doen tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.

VI/OPMAAK VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

Na voorgaande uiteenzetting, is ondergetekende notaris hierna overgegaan tot de opmaak van het reglement van interne orde voor de vereniging van mede-eigenaars Gravinstraat 31/35 – Gijselsstraat 162-168.

1. Regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag:

Regels betreffende de wijze van bijeenroeping:

De syndicus of diegene die daartoe is gerechtigd conform de wet wanneer aan de wettelijke bepalingen daartoe wordt voldaan, roept de (bijzondere) algemene vergadering samen.

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.

Deze punten moeten aan de syndicus worden overgemaakt, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de hierna onder punt 3 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, tenzij dit niet mogelijk is, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen. In dat geval worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

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 bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede 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, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde 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 bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de hierna onder punt 3 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd voorgaande, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de 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.

Werkwijze van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen een vereniging van mede-eigenaars.

Zij verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De algemene vergadering is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

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.

Samenstelling algemene vergadering.

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

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of in geval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen 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 vergaderingen, 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.

Quorum.

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.

Aanstelling bureau:

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, dewelke een mede-eigenaar dient te zijn en dewelke de vergadering voorziet, een secretaris en één stemopnemer te benoemen. Het bureau wordt voor één jaar gekozen.

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, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Hetzelfde geldt voor wat de bijzitters betreft.

Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering.

Aanwezigheidslijst:

Bij aanvang van de vergadering wordt door elke mede-eigenaar of door zijn gevolmachtigde een aanwezigheidslijst afgetekend. De leden van het bureau verklaren deze lijst voor echt.

Stemrecht - wijze van uitoefening van het stemrecht:

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde 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, onverminderd artikel 3.85§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89§5,2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89§5,2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
- d) 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.

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 dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken,

in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij unanimititeit, overeenkomstig de regels beschreven in paragraaf 3§2

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen den 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.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Notulen(register) van de algemene vergaderingen.

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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, met 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.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 3.93§4 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici.

Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.

Door comparant wordt het bedrag vanaf wanneer mededinging verplicht is in eerste instantie vastgelegd op 40.000€ excl. BTW.

Het bedrag kan door middel van een daartoe genomen beslissing, door de (eerste) algemene vergadering worden aangepast.

2. De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende: Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de vereniging van mede-eigenaars enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Benoeming (eerste) syndicus - duurtijd van de overeenkomst.

- A. Eerste syndicus:

Comparant verklaart dat hij de opdracht van eerste syndicus op zich zal nemen.

Dit tot op het moment dat de eerste algemene vergadering, die op initiatief van comparant wordt bijeengeroepen, is samengekomen. Alsdan eindigt het mandaat van comparant als eerste syndicus van rechtswege.

- B. Definitieve syndicus:

De definitieve syndicus wordt benoemd door de (eerste) algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw of is een beroepssyndicus.

Publicatie aanstelling.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, 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.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

Verplichte inschrijving van het mandaat van de syndicus in de kruispuntbank van ondernemingen.

De gegevens betreffende het mandaat van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars worden ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus dienen hiertoe een dossier betreffende de aanvraag tot inschrijving van de syndicus in bij een ondernemingsloket naar keuze.

De aanvraag tot inschrijving wordt ten laatste op de werkdag die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat, ingediend bij het ondernemingsloket, tenzij de beslissing minder dan 8 werkdagen (zaterdagen, zondagen en feestdagen worden niet

Opmerking [PL9]: Indien niet, opgave van de naam van de syndicus die als eerste syndicus zal optreden.

Opmerking [PL10]: Inzake vermelden dat de kosten gemaakt door de BH om de eerste vergadering samen te roepen, voor rekening komen van de individuele mede-eigenaars? Indien akkoord, ms die clausule dan ook best opnemen in de verkoopovereenkomsten?

meegelaten) voor de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, werd genomen.

In dit laatste geval wordt de beslissing binnen de acht werkdagen na het nemen ervan aan het ondernemingsloket meegedeeld.

Met betrekking tot de verdere voorwaarden tot de inschrijving en de schrapping, zie Koninklijk Besluit van 17 maart 2017 (Belgisch Staatsblad van 24 maart 2017).

Duurtijd mandaat.

De duurtijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat kan wel telkens worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. 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.

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

Taken en opdrachten van de syndicus

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

a. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 3.78 t.e.m. 3.100 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).

b. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).

c. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor heeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

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.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle mogelijke toestellen van gemeenschappelijk gebruik.

Hij moet gebeurlijk, op eigen initiatief, de werken en dringende herstellingen vaststellen en laten uitvoeren, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom (indien daartoe gemandateerd) en door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door huidig reglement, de gelden centraliseren en deze door te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwisting betrekkelijk de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van mede-eigendom en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen te worden getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij bewarende maatregelen treffen.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekening(en) aan de algemene vergadering voor.

Aansprakelijkheid - delegatie

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.

Forfaitaire en aanvullende prestaties- verplichte opmaak beheersovereenkomst.

Aan de syndicus wordt, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd.

Daarnaast heeft de syndicus recht op een extra vergoeding en/of op een tussenkomst in de kosten dewelke het gevolg zijn van bijkomende taken die van rechtswege en/of door de algemene vergadering aan hem worden gedelegeerd.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoedingen, worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Deze overeenkomst omvat aldus, naast de lijst van de forfaitaire prestaties, de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten 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 wijze 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.

Aanstelling en ontslag.

Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld.

Alsdan zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) zijn ontslag op de agenda van de vergadering plaatsen.

De algemene vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.

Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen. De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen:

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars.

A. Om dringende redenen

De algemene vergadering kan de syndicus om dringende redenen onmiddellijk ontslaan.

Als dringende reden wordt onder andere aanzien; fraude, diefstal, valsheid in geschrifte, aanvaarden van commissielonen zonder akkoord van de algemene vergadering, enz.... zonder dat deze lijst als limitatief dient te worden aanzien.

Een eventueel in het voordeel van de syndicus tussen partijen bij aanvang van de overeenkomst vastgelegd opzeggingsbeding, vervalt bij het ontslag van de syndicus om dringende reden. De vereniging van mede-eigenaars zal met andere woorden op dat ogenblik aan de ontslagen syndicus geen enkele opzeggingsvergoeding en/of schadevergoeding verschuldigd zijn.

De vereniging van mede-eigenaars kan eventueel tegen de ontslagen syndicus een aansprakelijkheidsvordering en/of een eis tot schadeloosstelling instellen.

B. Opzegging om “normale” redenen

Opzegging door de syndicus

Onder normale omstandigheden kan de syndicus de overeenkomst steeds opzeggen. Dit door middel van het versturen van een aangetekende brief, minstens drie maanden voor de vervaldatum van de overeenkomst. De brief dient te worden gericht aan de mede-eigenaar die tijdens de meest recent gehouden algemene vergadering als voorzitter werd aangeduid.

De opzeg gaat in de eerste dag van de maand volgend op de opzegging. In voornoemd geval is de syndicus verplicht om voor de beëindiging van de overeenkomst een vergadering samen te roepen. Dit met het oog op de aanstelling van een opvolger alsook teneinde een vlotte overgang te waarborgen.

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan en dit zonder enige motivatie.

Zij kan eveneens, als zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Over het ontslag wordt met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid tijdens een (bijzondere) algemene vergadering beslist.

De algemene vergadering beslist in onderlinge samenspraak met de syndicus over de opzeggingstermijn en de daaraan gekoppelde opzeggingsvergoeding ten voordele van de syndicus waarbij rekening dient te worden gehouden met de contractuele bepalingen zoals opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt aanslagen, mag hij in naam of voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele (rechts) handeling meer stellen.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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.

3. 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt:

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen. Dit gebeurt elk jaar tijdens dezelfde 15-daagse periode.

Op het moment van het samenkomen van de eerste algemene vergadering, zal deze periode worden beslist, waarna de verkozen syndicus deze periode hieronder binnen deze rubriek zal opnemen.

4. Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris:

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert/controleren, op basis van de bevoegdheden en verplichtingen hierna bepaald.

De commissaris(sen) maakt/maken geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

Het mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering of een daaropvolgende buitengewone algemene vergadering, waar opnieuw een (college van) commissaris(sen) aangeduid wordt. De commissaris(sen) zal/zullen zijn/hun mandaat niet voortijdig kunnen

opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en hij/zij kan/kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris(sen) zal/zullen minstens één controle per jaar uitvoeren. Tijdens de statutaire algemene vergadering zal er mondeling en schriftelijk verslag worden uitgebracht over de gedane bevindingen. De commissaris of het college van commissarissen attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen. De commissaris(sen) geeft/geven zelf geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering.

In geval hij/zij wegens overmacht niet aanwezig is/zijn op de algemene vergadering, zal tijdig een schriftelijk verslag worden opgemaakt om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris(sen) kunnen communiceren. De commissaris(sen) zal/zullen hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij zijn/hun controle.

Om de controle effectief te kunnen uitvoeren kunnen alle stukken worden opgevraagd die hij/men nodig acht. De syndicus dient hierbij zijn volstrekte medewerking te verlenen. Ook mag van de syndicus worden geëist dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris(sen) nodig acht(en) om zijn/hun functie uit te voeren.

De syndicus zal hieraan onverwijld gevolg geven.

De commissaris(sen) zal/zullen steekproefsgewijs controles uitvoeren, met o.a. aandacht voor volgende zaken.

- Controle van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, e-banking ...) en niet enkel op basis van kopieën en afdrucken;
- Nazicht van wat werd gedaan met de opmerkingen van de vorige controles.
- Correct toepassen van de boekhoudkundige regels, conform aan de bepalingen opgenomen in het van toepassing zijnde K.B.
- Conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, vermelding van ondernemingsnummer, toepassen van juiste btw-percentages, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
- Correcte betaling van de leveranciers.
- Conformiteit van aangerekende supplementen van leverancier met de contracten die met hun afgesloten zijn.
- Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars. Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris(sen) om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.
- Correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- Zijn er grote verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan zijn deze te wijten.
- Alle andere zaken die nodig worden geacht.

De commissaris(sen) beslist/beslissen wat hij/zij zelf opnemen in de steekproef en zal/zullen in zijn verslag vermelden wat wel en wat niet

gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

De commissaris(sen) is/zijn aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet (correct/volledig) uitvoeren van zijn/hun opdracht.

In het geval de commissaris(sen) van de rekeningen zijn/hun taak betalend uitvoert/uitvoeren, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex.

5. Wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom:

[Aan te vullen na beslissing dienaangaande door de eerste algemene vergadering genomen en/of door de definitief aangestelde syndicus, bijvoorbeeld wanneer die in de mogelijkheid voorziet om de documenten via een eigenaarsplatform te consulteren]

MINUUT
met

aangehechte stukken

1e uitgifte afgeleverd
P47468-001

REP.NR.:
AKTE DD.: #
Rechtszekerheid Antwerpen II

**AKTE HOUDENDE STATUTEN
BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
GEBOUWENCOMPLEX GRAVINSTRAAT 35 - GIJSELSSTRAAT
162-168 TE 2140 BORGERHOUT**

Op #.

Voor mij, **Ellen VERHAERT**, notaris te Antwerpen (zesde kanton), Artsen Zonder Grenzenstraat 2, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Ellen VERHAERT, Notarisvennootschap" met zetel te Antwerpen, Artsen Zonder Grenzenstraat 2

ZIJN GEKOMEN

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

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op 16 september 2002 (jaarnummer 1816) en 16 december 2002 (jaarnummer 2787). Bij besluit van 7 januari 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2003, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 26 april 2021. Op 20 januari 2003 verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur, hier vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité:

Hierna verder "de comparant".

Die mij verzoekt te acteren wat volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparant is eigenaar van de hierna vermelde onroerende goederen. Comparant heeft voor eigen rekening op en onder haar grond, constructies opgericht, meer bepaald 6 appartementen, 4 grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage.

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

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

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

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

**STAD ANTWERPEN-VIJFENTWINTIGSTE AFDELING-DISTRICT
BORGERHOUT-TWEDE AFDELING**

Een gebouwencomplex omvattende zes appartementen, vier grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage op en met grond en verdere aanhorigheden gestaan en gelegen te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Gravinstraat 35 - Gijsselsstraat

Opmerking [KC1]: Naam van het woonproject ook vermelden: Tirantas

162-168 te 2140 Borgerhout, voorheen en thans ten kadaster gekend:

I. ~~d~~Deels als bouwgrond gelegen aan de Gravinstraat, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummers 111/D/14, 111/L/12 en 111/M/17 voor een oppervlakte van tweehonderd vijftientig vierkante meter (225 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummers 0111D14P0000, 0111L12P0000 en 0111M17P0000 voor eenzelfde gezamenlijke oppervlakte.

II. ~~d~~Deels als grond gelegen te Antwerpen-Borgerhout aan de Turnhoutsebaan volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P19P0000 voor een oppervlakte volgens meting in titel van driehonderd zeventachtig vierkante meter vierenvijftig vierkante centimeter en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P19P0000 voor een oppervlakte van driehonderd achtentachtig vierkante meter (388 m²);

III. deels als woonhuis gelegen te Antwerpen-Borgerhout, Gijselsstraat 166, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P14 met een oppervlakte van tweeënvijftig vierkante meter (52 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P14P0000 voor eenzelfde grootte.

IV. deels als woonhuis te Antwerpen-Borgerhout, Gijselstraat 168, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111/M/15 met een oppervlakte van tweeënzestig vierkante meter (62 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111M15P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

I. Voorschreven eigendom sub I behoort toe aan de comparant ingevolge aankoop van de heer Tamimy Mohammed, ~~bekister~~, en zijn echtgenote Mevrouw Hamdaoui Fatima, samenwonende te Borgerhout, bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout op 20 september 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 8 oktober daarna formaliteit 58-T-08/10/2013-19729.

De heer Tamimy en Mevrouw Hamdaoui, beiden voornoemd, waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris De Bie te Ekeren op 28 september 2010 overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 oktober volgend onder formaliteit 58-T-06/10/2010-18984/jegens Wuyts Filip August Margareta Emiel Maria te Kapellen.

Voorschreven goed (met de voorheen bestaande constructies) hoorde toe:

- deels aan de heer Adriaensen Emiel Jan Theresia, en zijn echtgenote, mevrouw Dockx Maria Marguereta Petronella, samen te Borgerhout, om het te hebben aangekocht blijkens proces-verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Jules Papen te Deurne op 19 februari 1942, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 19 maart daarna, deel 1454 nummer 17.

- deels aan mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta, te Kapellen, deels om het te hebben aangekocht blijkens akte verleden voor notaris Joseph Van Roosbroeck te Ekeren, vervangende notaris Henri Wuyts te Kapellen, wettelijk belet, op 30 augustus 1972, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 9 oktober daarna, deel 5969 nummer 18, en deels om het te hebben verkregen ingevolge deling blijkens akte verleden voor zelfde notaris Van Roosbroeck, vervangende zelfde notaris Wuyts, wettelijk belet, op 1 oktober 1979, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 12 oktober daarna, deel 7931 nummer 29.

De echtgenoten Adriaensen-Dockx zijn beiden overleden, hij te Borgerhout op 20 april 1967 en zij te Kapellen op 1 augustus 1969, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenaam hun dochter,

mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta, voornoemd.

Mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta is ab intestato overleden te Kapellen op 13 december 2006, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen haar overlevende echtgenoot, de heer Wuyts Henricus Cornelius Josephus, te Kapellen, aan wie haar nalatenschap is toegekomen voor het vruchtgebruik, en haar zoon, de heer Wuyts Filip August Margareta Emiel Maria, voornoemd, aan wie haar nalatenschap is toegekomen voor de blote eigendom. Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris De Bie, vervangende zijn ambtgenoot notaris Filip Wuyts te Kapellen, wettelijk belet, op 29 november 2007, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 6 december daarna, nummer 23489, heeft de heer Wuyts Henricus Cornelius Josephus verzaakt aan zijn recht van vruchtgebruik op voorschreven goed

II. Voorschreven eigendom sub II behoort comparante toe ingevolge aankoop van de stad Antwerpen bij akte verleden voor notaris Eric Celis te Antwerpen op 9 december 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 14 december 2016 formaliteit 58-T-14/12/2016-16617.

Het eigendom behoorde voorheen de stad toe sedert meer dan 30 jaar.

III. Voorschreven eigendom sub III behoort de comparant toe ingevolge aankoop van mevrouw De Maeyer Anita Maria Louiza, ogehuwd, wonende te Antwerpen bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout en notaris Yves De Vil te te Antwerpen-Borgerhout op 7 juni 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 10 juni daarna formaliteit 58-T-10/06/2016-11645. Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk toe aan de heer DE KOCK Robert Bernard Jozef en zijn echtgenote mevrouw AERTS Maria Francisca Martha te Antwerpen om het aangekocht te hebben van de heer WUYTS Petrus Antoon en zijn echtgenote mevrouw VANDENBROECK Carolina te Borgerhout, ingevolge akte verleden voor notaris Ferdinand Ghys te Hoboken op 25 maart 1966, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Antwerpen op 14 april 1966 boek 4579 nummer 18. De echtgenoten DE KOCK - AERTS waren gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract.

Mevrouw AERTS Maria Francisca Martha is testamentloos en kinderloos overleden te Antwerpen op 20 maart 1987, nalatende als erfgenaam van voormeld goed haar echtgenoot de heer DE KOCK Robert.

De heer DE KOCK Robert is overleden te Antwerpen op 3 augustus 2009

De heer De Kock had geen gekende uiterste wilsbeschikkingen opgemaakt, behoudens een authentiek testament gedicteerd aan notaris Arthur Beuckelaers te Antwerpen-Berchem op 8 september 1987, geregistreerd, luidende letterlijk als volgt:

"Ik wederroep en vernietig alle testamenten en uiterste wilsbeschikkingen welke ik voor het tegenwoordige zou gemaakt hebben. Ik stel aan voor mijn enige algemene legatarisse vooruit en buiten paart en met vrijstelling van inbreng Anita Maria Louisa De Maeyer, stikster, geboren te Duffel op negenentwintig maart negentienhonderd zevenenvijftig, wonende te Antwerpen-Borgerhout, Gijselsstraat 166. Ingeval een vermindering toegepast wordt ten bate van erfgenamen in voordeel van wie de wet een voorbehouden deel heeft ingesteld, zal dit legaat begrijpen de grootst mogelijke delen waarover de wet toelaat te beschikken in voordeel van de algemene legatarisse voornoemd."

De nalatenschap van de heer DE KOCK Robert is bijgevolg toegekomen aan mevrouw DE MAEYER Anita, voor de geheelheid in volle eigendom.

IV. Voorschreven eigendom behoort de comparant toe ingevolge aankoop van a. de heer Van den Bleeken Eduard Jan, en zijn echtgenote mevrouw Sangeleer Monique Joanna Jacques, samen te Antwerpen, en b. Mevrouw Sangeleer Christiane Albert Jacqueline, echtgenote van De Bie Charles Dora Jacques, te Hove, en c. de heer Sangeleer Dave, echtgenoot van mevrouw Lambrechts Ann Louis Marcel, te Boom, bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout en met tussenkomst van notaris Stefan Van Tricht te Schoten op 28 augustus 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 13 oktober daarna formaliteit 58-T-13/10/2015-20333.

Oorspronkelijk werd dit goed aangekocht door Sangeleer Carolus Joanna en zijn echtgenote Scheers Martha Victorina Pieter samen te Borgerhout ingevolge akte verleden voor notaris Johan Stockbroeckx te Antwerpen op 26 juni 1968 overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen. De heer Carolus Joanna Sangeleer is zonder testament

overleden op 28 augustus 1985 en zijn echtgenote Scheers Martha Victorina Pieter is zonder testament overleden te Kontich op 11 november 2014 nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen hun 3 kinderen te weten: 1. Sangeleer Lambertus Paul vooroverleden op 30 juni 2013 nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam Dave Sangeleer, voor 1/3^o in volle eigendom; 2. Sangeleer Monique, voor 1/3^o in volle eigendom en 3. Sangeleer Christiane voornoemd voor 1/3^o in volle eigendom en een vooroverleden zoon Paul Petrus Germaine Sangeleer.

II. PLAN EN METING

a) De goederen werden opgemeten en weergegeven op een metingsplan opgemaakt door *** op ***

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

b) Dit plan/deze plannen werd(en) opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11312/10177 en werd(en) sindsdien niet meer gewijzigd.

c) De gereserveerde perceelsidentificatie voor elke [hierna vermelde](#) privatieve kavel werd door de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie als volgt toegekend:

1. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 1": perceelnummer A111S19P0011.
2. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 2": gereserveerd perceelnummer: A111S19P0012, omvattende:
3. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 3": gereserveerd perceelnummer: A111S19P0013
4. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 4": gereserveerd perceelnummer: A111S19P0014
5. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 5": gereserveerd perceelnummer: A111S19P0015
6. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 6": gereserveerd perceelnummer: A111S19P0016
7. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 7": gereserveerd perceelnummer: A111S19P0017
8. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 8": gereserveerd perceelnummer: A111S19P0018
9. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 9" gereserveerd perceelnummer: A111S19P0019,

10. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 10"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0020
11. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 11"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0021
12. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 12"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0022
13. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 13"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0023
14. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 14"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0024
15. Het appartement, genummerd **"35/001"**: gereserveerd
perceelnummer A111S19P0005
16. Het appartement, genummerd **"35/101"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0006
17. Het appartement, genummerd **"35/102"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0007
18. Het appartement, genummerd **"35/201"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0008
19. Het appartement, genummerd **"35/202"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0009
20. Het appartement, genummerd **"35/301"**: gereserveerd
perceelnummer: A111S19P0010
21. De woning, genummerd **"162"**: gereserveerd perceelnummer:
A111S19P0001
22. De woning, genummerd **"164"**: gereserveerd perceelnummer:
A111S19P0002
23. De woning, genummerd **"166"**: gereserveerd perceelnummer:
A111S19P0003
24. De woning, genummerd **"168"**: gereserveerd perceelnummer:
A111S19P0004

Gelet op de opname in de databank, verzoekt de comparant bij toepassing van artikel 26,3e lid, 2° Wetboek Registratierechten dit plan niet mee te registreren.

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

III. ADMINISTRatieve TOESTAND VAN HET GOED

1. Bodemdecreet.

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

2. De inhoud van de bodemattesten door de OVAM afgeleverd op 17 mei 2021 luidt als volgt:

"Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

4. Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werd, verklaart hij dat de comparant hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

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

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

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

2. Stedenbouw – ruimtelijke ordening – administratieve inlichtingen.

1. Stedenbouw

Comparant erkent een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundig uittreksels, afgeleverd door de stad Antwerpen op 4 juni 2021 met betrekking tot het goed, aan de minuuthoudende notaris overgemaakt;

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

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Informatie

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

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

In toepassing van de Codex vermeldt en informeert de notaris comparant erover dat, zoals blijkt uit 1° voormelde stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Antwerpen op 4 juni 2021, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, het volgende:

I. Wat betreft de percelen nummers 0111D14P0000, 0111L12P0000 en 0111M17P0000:

1) er geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens wat betreft het perceel 011M17P0000:

Dossiernummer : 11002_1999_1452

Gemeentelijk dossiernummer : 19991452

Onderwerp : reclamepaneel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 26/08/1999

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

Dossiernummer : 11002_2003_1700

Gemeentelijk dossiernummer : 20031700

Onderwerp : behouden publiciteitspaneel tegen zijgevel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 16/07/2003

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

Aard van de aanvraag : Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen.

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld behoudens wat betreft het perceel 0111D14P0000:

Dossiernummer : 11002_2007_33034

Gemeentelijk dossiernummer : 20038

Onderwerp : verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002

Datum van het proces-verbaal : 15/09/1999

Aard van de overtreding : andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige.

Omschrijving van de aard van de overtreding: verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002

Datum van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 6.1.41. tot en met 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 28/06/2004

Datum van de vordering van het schepencollege : 19/02/2003

Aard van de vordering van het schepencollege :

Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg : 21/03/2005

Dienaangaande heeft de dienst pandkwaliteit van de stad Antwerpen per mail van *** het volgende laten weten: ***

3) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad)

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

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

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

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

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

II. Wat betreft het perceel nummer 0111P19P0000

1) Dat er voor het perceel geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens

-Dossiernummer : 11002_1967_3315

Gemeentelijk dossiernummer : 19673315

Onderwerp : verbouwings- en voorgevelveranderingswerken

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente : 27/10/1967

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 04/12/1967

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

Werd beroep ingediend bij de deputatie? : Neen

Werd beroep ingediend bij Vlaamse regering? : Neen

Opmerking [KC2]: Omwille van afbraak is dit niet meer relevant. Nodige duiding hierrond op te nemen.

Werd de beslissing van het schepencollege geschorst door de gemachtigde ambtenaar?: Neen

Is de vergunning vervallen? : Neen

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

Aard van de aanvraag : Verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning

Dossiernummer : 11002_1968_3881

Gemeentelijk dossiernummer : 19683881

Onderwerp : het vernieuwen van de kroonlijst aan de voorgevel

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente : 15/10/1968

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 21/10/1968

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

Werd beroep ingediend bij de deputatie? : Neen

Werd beroep ingediend bij Vlaamse regering? : Neen

Werd de beslissing van het schepencollege geschorst door de gemachtigde ambtenaar?: Neen

Is de vergunning vervallen? : Neen

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

Aard van de aanvraag : Andere

2) Er geen proces-verbaal van bouwmisdrijf werd opgesteld behoudens:

Dossiernummer : 11002_2007_33034

Gemeentelijk dossiernummer : 20038

Onderwerp : verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002

Datum van het proces-verbaal : 15/09/1999

Aard van de overtreding : andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige.

Omschrijving van de aard van de overtreding: verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002

Datum van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 6.1.41. tot en met 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 28/06/2004

Datum van de vordering van het schepencollege : 19/02/2003

Aard van de vordering van het schepencollege :

Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg : 21/03/2005

Dienaangaande heeft de dienst pandkwaliteit van de stad Antwerpen per mail van *** het volgende laten weten: ***

3)de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad)

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

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

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

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

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

III. Wat betreft het perceel 0111P14P0000:

1) Dat er voor het perceel geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld

3) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruin omrand, cfr binnenstad)

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

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

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

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

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

IV. Wat betreft het perceel nummer 0111M15P0000

1) er geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens:

Dossiernummer : 11002_1969_3925

Gemeentelijk dossiernummer : 19693925

Onderwerp : het plaatsen van een lichtreclame aan de voorgevel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 02/06/1969

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:

VERGUNNING

Aard van de aanvraag : Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen.

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld

3) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruin omrand, cfr binnenstad)

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

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

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

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

8) na raadpleging van nagemeld register op heden het goed niet is

opgenomen in het register van de herstellvorderingen.

De comparant verklaart dat de omgevingsvergunning voor dit bouwproject, werd uitgereikt door de Stad Antwerpen op 2 juni 2017, onder de referte DBA_2016003563.

Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van comparant op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat luidt als volgt:

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."

Vergunningsplichtige werken

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht (artikel 4.2.2 van de Codex).

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

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

Opmerking [KC3]: Klopt deze info? Op perceleninformatieplatform van de stad staat andere info – zie screenshot

Vergunning is afgeleverd 7/8/2017

3.Overstromingsgebieden

Op basis van de opzoeking gedaan via het geoloket en de overstromingskaarten op 17 mei 2021, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

4.Bosdecreet - Duindecreet

De comparant verklaart dat bij zijn weten het goed niet valt onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1996 en niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

5.Onteigening - klassering - rooilijn - inneming

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

6.Onroerendgoeddecreet - Onroerendgoedbesluit

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

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerendgoeddecreet.

IV.KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

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

De comparant verklaart het postinterventiedossier op te laten stellen en af te laten werken wanneer de werken beëindigd zullen zijn.

V.ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De comparant erkent dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien maart negentienhonderd eenentachtig waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van vijftientwintig juni tweeduizend en acht, wijziging die in werking is getreden op één juli tweeduizend en acht.

Met het oog op de overdracht van de wooneenheden binnen dit

Opmerking [KC4]: Werken zijn beëindigd en normaal gezien voorlopig opgeleverd – Postinterventiedossier zou dus voorhanden moeten zijn.

gebouw verklaart de comparant dat de daarin aanwezige elektrische installaties in gebruik zullen genomen worden nadat deze het voorwerp zullen hebben uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

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

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat de elektrische installaties overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, binnen de vijftientwintig jaar na controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controleorganisme.

VI. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

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

VII. STOOKOLIETANKS

Dienaangaande verklaart de comparant dat er zich in het eigendom noch ondergronds, noch bovengronds een stookolietank bevindt. Zij verklaart bovendien dat er zich in het goed geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

VIII. SPECIFIEKE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT VROEGERE EIGENDOMSTITELS.

1. Uit vroegere eigendomstitels:

De comparant deelt mede dat hij geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd, noch heeft toegestaan ten voor- of ten nadele van het goed, dat hij geen kennis heeft nopens het bestaan van erfdienstbaarheden en dat de uitgifte van voormelde verwervingsakten geen opgave van erfdienstbaarheden bevat.

2. Voortspruitende uit de wet.

- Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de eigenaar voorzien in artikel 692 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhevig statuten onderschrijven.

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

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

In toepassing van artikel 3.82§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren - mits naleving van de door de dwingende wet voorziene voorwaarden - het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt. Deze werken moeten uitgevoerd worden door een erkende en verzekerde aannemer die de werken uitvoert onder toezicht van de syndicus.

Opmerking [KC5]: Ik ga ervan uit dat er geen stookolietank is gelet op ondergrondse parkeergarage. Dus info klopt.

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

3. Vestigen nieuwe erfdienstbaarheden.

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

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

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

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

-Privatieve gebruiksrechten op de balkons/terrassen en op de tuingedeelten/patio's verbonden aan bepaalde kavels

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

Hetzelfde geldt voor de tuingedeelten. Ook hierop rust een privaat gebruiksrecht.

Dit recht houdt in dat de genietters ervan gehouden zijn om de betreffende bestemming te respecteren en ze mogen geen wijzigingen aanbrengen zonder toelating van de algemene vergadering.

Opmaak wijzigende statuten in toepassing artikel 3.85§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek - mandaten.

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekend schrijven aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen die twee maanden na de ontvangst van dit schrijven verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

Na de voorlopige oplevering, zal de syndicus gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke

Opmerking [PL6]: Akkoord?

Opmerking [KC7]: Lijkt mij ok

Opmerking [KC8]: Is dit nog relevant?
Wanneer was voorlopige oplevering? Komt nog op andere plaatsen in de tekst terug.

Voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden op 6/7/2021

wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de syndicus onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

IX.AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

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

- De omgevingsvergunning uitgereikt door **de Stad Antwerpen op 2 juni 2017**, onder de referte **DBA 2016003563**.

- Vergunde plan(nen) opgemaakt door #, met kantoor te #, op #,

Dit plan/deze plannen werd(en) in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer(s): 11312/10177

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

- Aandelenverslag, in toepassing van artikel 3.85§1 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door **landmeter-expert Danny Héroufosse** (LAN 040276) **op 30 juli 2021**, waarbij rekening werd gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

OPZET VAN DE AKTE

De comparant zal, enerzijds, een appartementsgebouw bestaande uit een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en drie (3) verdiepingen, alsook, anderzijds, 4 eengezinswoningen bestaande uit een ondergrondse, een gelijkvloerse en drie (3) verdiepingen laten oprichten.

A. Het regime van gedwongen mede-eigendom.

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

B. Inhoud statuten.

B1. Basisakte

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

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

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

Opmerking [KC9]: Datum en nummer te checken (zie eerdere opmerking)

De beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen alsook de onverdeelde aandelen, worden beschreven in het gedeelte basisakte.

B.2. Reglement van mede-eigendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) de artikelen 3.78 en volgende van het nieuwe Burgerlijke Wetboek aangaande “gedwongen mede-eigendom”, en “gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen” in het bijzonder, en b) in het bijzonder aangaande de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

C. Reglement van interne orde.

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

Dit reglement van interne [orde](#) moet minstens bevatten:

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

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

Toelichting van de akte - voorlezing

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

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat in het bijzonder de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien hij hierop prijs stelt, alsook indien iemand van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart de comparant van oordeel te zijn dat het ontwerp van de statuutakte minstens 5 kalenderdagen, en dus voldoende tijdig voor het verlijden van de akte, door hem werd ontvangen, dat hij hiervan kennis heeft kunnen nemen en aldus niet aandringt op een volledige voorlezing van de akte.

Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die uit onderhavige akte voortspuiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde omgevingsvergunning.

STATUTEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

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

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

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

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

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

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

Inschrijving binnen de kruispuntbank van ondernemingen

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

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

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

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

Aangezien uit vorige volgt dat de vereniging van mede-eigenaars moet zijn ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen alsook verplicht is om haar ondernemingsnummer op alle documenten van haar uitgaande te vermelden, zal de aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen geschieden, op verzoek van ondergetekende notaris, ter gelegenheid

van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige akte, door het volgens de ratio loci bevoegde rechtszekerheidskantoor.

II. BENAMING

Zij draagt de benaming: "*Vereniging van mede-eigenaars Gravinstraat 35/ Gijselsstraat 162-168 te 2140 Antwerpen-Borgerhout*".

Opmerking [KC10]: Tirantas

III. ZETEL

Zij heeft haar zetel te op het op het adres van het appartementsgebouw, Gravinstraat 35 te 2140 Antwerpen - Borgerhout, waar zij ter hoogte van of in de inkomhal van het gebouw op naam van de vereniging van mede-eigenaars een postbus ter beschikking heeft.

Opmerking [KC11]: Is dit voorzien?

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

Opmerking [KC12]: Is dit voorzien?

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

IV. VERMOGEN

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

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

V. TENUITVOERLEGGING

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

VI. RECHTSVORDERINGEN

A) De vereniging van mede-eigenaars

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

Niettegenstaande artikel 3.86§ 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

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

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

B) De mede-eigenaars

B.1. Betreffende de *privatieve kavels*:

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

B.2. Betreffende de *gemeenschappelijke delen*

Conform artikel 3.85§2 van het Burgerlijk Wetboek, hebben, mits naleving van de onder het betreffende artikel opgenomen voorwaarden, de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, het recht

om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen.

De mede-eigenaars hebben evenwel de mogelijkheid om tegen de wijziging in rechte op te komen.

Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar daartoe binnen twee maanden na de ontvangst van de zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

B.3. Betreffende de Algemene Vergadering:

1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

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

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

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

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

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

5) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

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

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

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

B.4. Betreffende de gerechtskosten

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

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

Opmerking [KC13]: Nog relevant?

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

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

C. Bewindvoering

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

D) Houders van een persoonlijk of zakelijk recht

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

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

E. Buitengerechtelijke geschillenoplossing - arbitrage - bemiddeling - collaboratieve onderhandelingen

Arbitrage:

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

Bemiddeling:

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

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

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

wel te gaan om een gemotiveerde weigering van de eigenaar om tot betaling over te gaan.

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

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

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

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

Het betreft met andere woorden een vrijwillige bemiddeling in de zin van artikel 1730 tot en met 1733 van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

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

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

Collaboratieve onderhandelingen:

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

VII. TEGENSTELBAARHEID STATUTEN

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

DEEL I:

BASISAKTE.

De basisakte moet bevatten:

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

Aanduiding en beschrijving van het onroerend geheel:

1. Juridische beschrijving van het onroerend goed

STAD ANTWERPEN-25^{ste} afdeling:

Een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Gravinstraat 35/Gijselsstraat 162/168, gekend binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder #

2. Feitelijke beschrijving van het onroerend goed

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

Ondergronds: 14 autostaanplaatsen.

Zijde Gravinstraat: 6 appartementen, verspreid over 3 verdiepingen.

Zijde Gijselsstraat: 4 eengezinswoningen, verspreid over 3 verdiepingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Beginsel - algemeenheden.

Elke privaat gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

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

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

Maken het voorwerp uit van de privaat eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een kavel bestemd zijn. Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik/tot dienst van al de verschillende kavels of bepaalde onderen.

Bij ontstentenis of tegenstrijdigheid tussen titels, dienen deze zaken die tot dienst of tot nut zijn van meerdere kavels, te worden beschouwd als zijnde gemeenschappelijke delen.

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

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

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Gelet op de samenstelling van het gebouwencomplex, ontstaan er binnen dit project 2 soorten van gemeenschappelijke delen. Namelijk algemeen gemeenschappelijke en particulier gemeenschappelijke delen. In functie van het principe "de gebruiker betaalt", wordt hierna een opsomming gedaan van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle kavels behorende tot het volledige gebouwencomplex (algemeen gemeenschappelijke delen) en van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van de appartementen, de woningen of de ondergrondse verdieping (particulier gemeenschappelijke delen).

Algemeen gemeenschappelijke delen zijn deze die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars/bewoners van het volledige gebouwencomplex.

Particulier gemeenschappelijke delen zijn deze die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van bepaalde eigenaars/bewoners van het gebouwencomplex.

Binnen de particulier gemeenschappelijke delen wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen deze tot dienst van de eigenaars/bewoners van het appartementsgebouw (Gravinstraat) en deze tot dienst van de eigenaars/bewoners van de eengezinswoningen (Gijselsstraat).

1. Algemeen gemeenschappelijke delen.

Behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen: de grond voor zijn gehele oppervlakte (boven-, en ondergronds), de gemeenschappelijke tuin/het gemeenschappelijk binnengebied met al haar beplantingen en

Opmerking [KC14]: Gemeenschappelijk onderhoudslokaal en toilet hier ook mee opnemen of enkel bij Gravinstraat? Onderhoudslokaal toch ook voor garage en tuin waar woningen ook baat bij hebben.

eventuele aanhorigheden, indien aanwezig de septische put(ten), waterputten, pompputten, eventuele afsluitingen, de fietsenstalling met haar oplaadpunt voor elektrische fietsen, eventuele buitentrappen, eventuele meterlokalen indien tot dienst voor het gehele gebouwencomplex, eventuele technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort), brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, enzovoort) indien tot dienst voor het gans complex, enzovoort. En verder al deze delen die tot dienst/tot nut zijn of kunnen zijn van alle eigenaars/bewoners van het gehele complex.

2.Particulier gemeenschappelijke delen.

Gravinstraat.

Het dak/de daken met hun aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, terrasconstructies waarop een exclusief gebruiksrecht rust (uitgezonderd de bevloering/betegeling (inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras)), eventuele leuningen/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaat zijn), eventuele tuingedeelten verbonden aan een kavel waarop een exclusief gebruiksrecht rust, de helft van de muren die de privaat gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van dit appartement dienen, meterlokalen, de liftinstallatie met aanhorigheden, de inkomhal met haar deur/deuren en de gemeenschappelijke toiletruimte, eventuele brievenbusgeheel, het bellenbord met eventueel videosysteem (de individuele parlofoon toestellen in de appartementen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaat), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort), brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort), brandladders, de trappen naar de kelders en naar de autostaanplaatsen, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) voor één van de mede-eigenaars maar die tot het gemeenschappelijk nut (kunnen) zijn voor alle eigenaars/bewoners behorende tot het appartementsgebouw.

Gijsselsstraat.

Het dak/de daken indien deze doorlopen alsook hun aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, terrasconstructies waarop een exclusief gebruiksrecht rust, uitgezonderd de bevloering/betegeling (inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras)), eventuele leuningen/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaat zijn), eventuele tuingedeelten verbonden aan een kavel waarop een exclusief gebruiksrecht rust, de helft van de muren die de privaat gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in de woninghet appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van deze woninghet appartement dienen, meterlokalen, de liftinstallatie met aanhorigheden, de inkomhal met

Opmerking [KC15]: Zitten de woningen ook mee op gemeenschappelijke putten of toch individueel?

Opmerking [PL16]: Quid verdeling elektriciteitskosten? Betreft het een punt met een individuele oplaadkaart? Meer uitleg aangewezen.

Opmerking [KC17]: In dit deel appartement vervangen door woning

Opmerking [PL18]: Goed na te lezen.

Opmerking [KC19]: Kunnen we dit vooraf op basis van feitelijke toestand uitklaren? Is het mogelijk dat iedere woning over zijn eigen dak alleen kan beslissen en hier ook alleen de kosten van draagt. Op basis van foto's lopen daken maximaal per 2 woningen door. Maar indien ook dit niet het geval is, liever apart houden. Dit om te vermijden dat je buur werken aan je dak blokkeert en je zelf met de miserie zit.

Opmerking [PL20]: Akkoord?

Opmerking [KC21]: Zijn er volgens mij niet. Dan te vermelden? Al tekst genoeg.

Opmerking [PL22]: Akkoord?

haar deur/deuren en de gemeenschappelijke toiletruimte, eventuele brievenbusgeheel, het bellenbord met eventueel videosysteem (de individuele parlofoon toestellen in de appartementen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaat), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort), brandladders, de trappen naar de kelders en naar de autostaanplaatsen, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) voor één van de mede-eigenaars maar die tot het gemeenschappelijk nut (kunnen) zijn voor alle eigenaars/bewoners behorende tot het appartementsgebouw.

De ondergrondse verdieping zich uitstrekkende onder het gebouwencomplex:

De in-, en/uitrit (helling met en zonder trappen), de verkeerslichten, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s) enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort) indien exclusief dienende voor de ondergrondse verdieping en niet behorende tot de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw of de eengezinswoningen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

PRINCIPE - ALGEMENE BESCHRIJVING.

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

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

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;
- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware (steun)muren;
- kolommen, wanden en betonnen balken;
- de bevoering/betegeling van de balkons/terrassen met eventuele voetjes/tegeldragers;
- de leuningen/balustrades van de terrassen/balkons **tenzij deze doorlopen**. In welk laatste **geval** zij geacht worden als particulier gemeenschappelijk te worden beschouwd tussen de kavels waarvoor ze tot dienst/tot gebruik zijn;
- de tussenschotten indien zij tot dienst/tot gebruik zijn van één kavel. Zoniet, worden deze aanzien als zijnde particulier gemeenschappelijk tussen de belendende kavels;
- de eventuele verlichtingsarmaturen aan het plafond van het bovenliggend terras/balkon;
- de inkomdeuren van de appartementen op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privaat aanhorigheden in de kelderverdieping;
- het schrijnwerk en het behang- en sluitwerk;
- de individuele sanitaire installaties en de individuele verwarmingsinstallatie van elk kavel;
- de leidingen voor koud en warm water, in voorkomend geval gas, elektriciteit en verwarming ten gebruik van een privaat kavel, voor zover deze zich in het bediende kavel bevinden;
- de meters ten gebruik van één enkel kavel.

Opmerking [KC23]: Hier te vermelden of bij algemeen gemeenschappelijke delen?+ Onderhoudslokaal

Opmerking [KC24]: Lopen ze door? Hoe minder afhankelijk van een andere mede-eigenaar, hoe beter

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

- de bel, de installatie voor parlofoon en deuropener aan de toegangsdeuren van de appartementen, tenzij anders bepaald;
- de brievenbussen behalve wanneer het om een gezamenlijk brievenbusgeheel gaat,

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

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

Beginsel - algemeenheden.

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van de aan de oorspronkelijke en de aan deze akte gehechte vergunde plannen.

De beschrijving van de kavels gebeurt vanuit de Gravinstraat, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw gericht, voor wat de appartementen betreft en vanuit de Gijselsstraat, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw gericht, voor wat de woningen betreft.

Elke privaat gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

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

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

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

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

Het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, wordt hieronder uitgedrukt in **tweeduizend vijfhonderdtweeduizend vijfhonderdsten (2.500/2.500sten).**

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Omvang van de privaat delen:

Iedere private kavel omvat al de bestaande delen van **het appartement**, van de eengezinswoningen, bergingen en autostaanplaatsen.

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

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

Opsomming.

Ondergrondse verdieping.

1. De autostaanplaats, gekenmerkt: **“autostaanplaats 1”** (perceelnummer: A111S19P0011), omvattende:

Opmerking [KC25]: Ook meervoud?
Of andere delen ook in enkelvoud?

Opmerking [KC26]: Niet-doorlopende?

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

2. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 2" (perceelnummer: A111S19P0012), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

3. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 3" (perceelnummer: A111S19P0013), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

12/2.500sten (twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

4. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 4" (perceelnummer: A111S19P0014), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

12/2.500sten (twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

5. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 5" (perceelnummer: A111S19P0015), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

6. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 6" (perceelnummer: A111S19P0016), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

7. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 7" (perceelnummer: A111S19P0017), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

14/2.500sten (veertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

8. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 8" (perceelnummer: A111S19P0018), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

9. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 9" (perceelnummer: A111S19P0019), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

10. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 10" (perceelnummer: A111S19P0020), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

11. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 11" (perceelnummer: A111S19P0021), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

12. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 12" (perceelnummer: A111S19P0022), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

13. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 13" (perceelnummer: A111S19P0023), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

14. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 14" (perceelnummer: A111S19P0024), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

15/2.500sten (vijftien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartementsgebouw (Gravinstraat).

- Gelijkvloers

15. Het appartement, genummerd "35/001" (perceelnummer: A111S19P0005), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

212/ 2.500sten (tweehonderd en twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- Eerste verdieping.

16. Het appartement, genummerd "35/101" (perceelnummer: A111S19P0006), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

211/ 2.500sten (tweehonderd en elf /tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

17. Het appartement, genummerd "35/102" (perceelnummer: A111S19P0007), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

173/ 2.500sten (honderddrieënzestig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- Tweede verdieping.

18. Het appartement, genummerd "35/201" (perceelnummer: A111S19P0008), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Op de 2^{de} verdieping: Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamer, badkamer,

Op de 3^{de} verdieping: berging, overloop, het privaatief gebruiksrecht op een dakterras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

235/ 2.500sten (tweehonderdvijfendertig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

19. Het appartement, genummerd "35/202" (perceelnummer: A111S19P0009), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

172/ 2.500sten (honderdtweeënzestig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

- Derde verdieping.

20. Het appartement, genummerd "35/301" (perceelnummer: A111S19P0010), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamer, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

173/ 2.500sten (honderddrieënzestig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Eengezinswoningen (Gijselsstraat)

21. De woning, genummerd "162" (perceelnummer: A111S19P0001), zich uitstreckende over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, woonkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras

Op de 1^{ste} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

266/ 2.500sten (tweehonderdzesenzestig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

22. De woning, genummerd "164" (perceelnummer: A111S19P0002), zich uitstreckende over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, woonkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras

Op de 1^{ste} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

270/ 2.500sten (tweehonderdzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

23. De woning, genummerd "166" (perceelnummer: A111S19P0003), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping, omvattende:

- In privative en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras & buitenruimte.

Op de 1^{ste} verdieping: 2 woonkamers.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

Op de 3^{de} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

304/ 2.500sten (driehonderd en vier/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

24. De woning, genummerd "168" (perceelnummer: A111S19P0004), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping, omvattende:

- In privative en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras & buitenruimte.

Op de 1^{ste} verdieping: 2 woonkamers.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

Op de 3^{de} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

313/ 2.500sten (driehonderd dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Aandelenverslag – bouwplannen – samenvattende aandelentabel

Het gemotiveerd aandelenverslag, opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Danny Héroufosse (LAN040276) op 15 augustus 2021, wordt aan het gedeelte basisakte gehecht.

De door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen in de zitting van

2 juni 2017 goedgekeurde

bouwplannen, werden opgemaakt door architectenbureau Broeckx – Schiepers (Maastrichtersteenweg 60 te 3500 Hasselt).

Samenvattende aandelentabel:

Gravinstraat:

Appartement 35/001: 212/2.500sten

Appartement 35/101: 211/2.500sten

Appartement 35/102: 173/2.500sten

Appartement 35/201: 235/2.500sten

Appartement 35/202: 172/2.500sten

Appartement 35/301: 173/2.500sten

Gijselsstraat:

Woning 162: 266/2.500sten

Woning 164: 270/2.500sten

Woning 166: 304/2.500sten

Woning 168: 313/2.500sten

Ondergrondse verdieping:

Autostaanplaats 1: 11/2.500sten

Autostaanplaats 2: 11/2.500sten

Autostaanplaats 3: 12/2.500sten

Autostaanplaats 4: 12/2.500sten

Autostaanplaats 5: 13/2.500sten

Autostaanplaats 6: 13/2.500sten

Autostaanplaats 7: 14/2.500sten

Opmerking [KC27]: Te checken

Autostaanplaats 8: 13/2.500sten
Autostaanplaats 9: 13/2.500sten
Autostaanplaats 10: 11/2.500sten
Autostaanplaats 11: 11/2.500sten
Autostaanplaats 12: 11/2.500sten
Autostaanplaats 13: 11/2.500sten
Autostaanplaats 14: 15/2.500sten
Totaal: 2.500/2.500sten

**DEEL II:
REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.**

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

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

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

Artikel 1: Algemene interpretatieregel - bewoning in het algemeen.

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

Artikel 2: Bestemming van de kavels

Staanplaatsen

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

Bergingen

In de bergingen wordt enkel huishoudelijk materiaal gestockeerd.

Het opbergen van licht ontvlambare en/of ontplofbare zaken (bijvoorbeeld vuurwerk,...), van zeer brandbare materialen, van bederfbare eetwaren, enzovoort is niet toegelaten.

Alle materialen, producten, enzovoort dienen voldoende hoog van de grond te worden geplaatst derhalve zij - in de mate van het mogelijke - bij eventuele wateroverlast gevrijwaard blijven van waterschade.

Appartementen & woningen:

Er mag noch in het appartementsgebouw noch in de woningen enige handel gedreven worden. Zowel de appartementen als de eengezinswoningen zijn uitsluitend bestemd voor residentiële bewoning.

De lokalen zullen bestemd kunnen worden, tegelijkertijd voor de bewoning en voor de uitoefening van een vrij beroep, op voorwaarde dat de beroepsuitoefening en het bezoek dat dit met zich zou meebrengen, de rust in het gebouw niet schaadt noch enige andere overlast veroorzaakt.

Het uitoefenen van het beroep van (huis)arts, tandarts en kapper zijn in het gebouw niet toegelaten.

Artikel 3: Verhuring - onderverhuring - verhuring op korte termijn

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

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan de voorschriften van huidige statuten, inbegrepen de bepalingen

Opmerking [KC28]: Waarom enkel deze beroepen? Wat met advocaat, kinesist of dergelijke? Te herformuleren of te schrappen.

opgenomen binnen het reglement van interne orde, en aan de inhoud van de notulen van de algemene vergaderingen ingeval deze beslissingen bevat die van toepassing (kunnen) zijn op een huurder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het is zonder uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering verboden om een kavel te verdelen in meerdere kavels. Ook het volledig of gedeeltelijk verenigen van twee of meer kavels is zonder uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering niet toegelaten. In beide gevallen dient hiervoor minstens een 4/5^{de} meerderheid te worden bekomen.

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

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

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

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

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

Conform artikel 3.88§1,1°, d) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, kan de vergadering met een 2/3^{de} meerderheid beslissen om, mits bijzondere motivering, werken aan bepaalde privatieve delen in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars te doen uitvoeren.

Dit om economische of technische redenen.

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

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

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

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

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

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

-Airco-units mogen enkel geplaatst worden op het gemeenschappelijk dak, hetzij op de privatieve terrassen, doch enkel voor zover zij noch het zicht schaden, noch enige geluidshinder veroorzaken en voor zover zij op een esthetisch verantwoorde wijze afgekast zijn.

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

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

-Eenvormigheid moet eveneens zo veel als mogelijk heersen voor het uitzicht van raambekleding, waarbij keuzevrijheid gelaten wordt voor wat betreft de vorm (glasgordijnen, rolgordijnen, enzovoort), maar waar, voor wat betreft de kleur, gestreefd dient te worden naar een algemene uniformiteit van het gebouw. Desnoods wordt de kleur of benaderende kleur(en) bepaald door de algemene vergadering.

Opmerking [KC29]: Zie eerdere opmerking

-Zonneweringen, zonneschermen, luifels, enzovoort, mogen enkel aangebracht worden voor zover deze, zowel qua vorm als qua kleur, uniform zijn aan deze die eventueel door de bouwheer werden aangebracht of deze die door de algemene vergadering werd beslist en na voorafgaande goedkeuring tot plaatsing van de syndicus.

-Buitenreclame is slechts toegelaten mits bijzondere toelating van de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid van stemmen; in ieder geval dient vooraf het advies gevraagd te worden aan de syndicus.

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

Artikel 6: Lawaaihinder:

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

Artikel 7: Vrije toegang tot de privatieve kavels

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

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

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

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

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

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

Artikel 8: Wijze van gebruik van de privatieve kavels

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

Het is onder meer verboden:

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

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

-De luchtcirculatie van de airconditioning of verwarming te verhinderen.

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

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

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

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

Artikel 9: rust

Hinderlijk geluid van onder andere: luidruchtige afstelling van TV of geluidsinstallatie, huishoudtoestellen die onvoldoende geluiddempend worden afgesteld (bv. wasmachines) of veel lawaai maken (vb. stofzuigers) schreeuwen en roepen, geluid van huisdieren, dichtslaan van deuren, uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubels, boringen, kapwerken, muziekinstrumenten, enzovoort, mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners. De geluidsterkte ervan dient zodanig geregeld te worden dat zij niet overdreven storend werkt. Regelmatig misbruik kan na herhaalde vaststelling worden gesanctioneerd door de algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 10: Huisdieren

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

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

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

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

Artikel 11: Verhuizingen - renovatie-/verbouwingswerken

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

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

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

Hetzelfde geldt wanneer een eigenaar of zijn houder van een persoonlijk of zakelijk recht renovatie-/verbouwingswerken aan een kavel zou (doen) uitvoeren.

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

Men zal er zonder meer voor zorgen dat de lift en eventuele andere gemeenschappelijke delen voldoende beschermd worden tegen bevuiling en beschadiging (bijvoorbeeld de lift beschermen met dik karton, enzovoort). Op het einde van elke werkdag en bij het einde van de werken dienen de gemeenschappelijke delen alsook de lift opnieuw opgekuist te worden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 12: Huishoudelijk afval

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

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

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

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

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

Noch in de stalplaats voor de wagens, noch in de gemeenschappelijke delen, noch in de privatieve bergingen, mag enig afval gedeponeerd worden, ook niet tijdelijk. Dit om geurhinder en ongedierte te voorkomen.

Het tijdelijk opbergen van huisvuil op de terrassen/de balkons, mag geen geurhinder veroorzaken voor medebewoners of burenen.

Artikel 13: Tussendeuren - voordeur

De deuren in de ondergrondse verdieping alsook deze op het gelijkvloers dewelke toegang geven van buitenaf tot de inkomhallen en tot de liften, dienen steeds slotvast te zijn.

De inkomdeur van het appartementsgebouw op het gelijkvloers is uitgerust met een 24/24u slot. Deze mag slechts via de parlofoon geopend worden voor bekenden of aangekondigde bezoekers.

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

Artikel 14: Bevuiling van terrassen, raamdorpels en vensterruiten

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

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

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

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

Artikel 15: Publiciteit - uitzicht

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

-Dient op de terrassen/op de balkons aan de achterzijde was, lakens, dekens, kledingstukken, enzovoort op een "fatsoenlijke" manier te worden opgehangen; Dit dient steeds achter en beneden de leuning te blijven hangen;

-Moeten de gemeenschappelijke delen, o.m. de ingangen en trapzalen, ten alle tijde vrij te blijven: er worden derhalve geen speelgoed, dag- en weekbladen, kinderwagens, paraplu's, huisvuilzakken of om het even welke voorwerpen op de overlopen van de verdiepingen, de gangen of inkomhallen achter gelaten;

-Zal iedere eigenaar/ bewoner ervoor zorgen dat drukwerk of andere poststukken die uit zijn brievenbus steken, zo snel als mogelijk worden verwijderd.

-Mogen op het bellenbord, de brievenbussen en in de lift enkel uniforme naamplaatjes worden aangebracht; deze worden uitsluitend besteld, geleverd en geplaatst via de diensten van de syndicus op kosten van de (verhurende) eigenaar(s).

Opmerking [PL30]: Indien niet het geval of niet akkoord hiermee, verwijderen.

-Is het verboden - ook tijdelijk - uithangborden, reclame of plakkaat (bijvoorbeeld mbt. lokale en nationale verkiezingen) uit te hangen tegen de gevel, terras-, balkonsafsluitingen, ramen, enzovoort, behalve wanneer het een mededeling inzake verhuring of verkoping betreft;

-Is het formeel verboden enig buitenoppervlak van de gebouwen, zoals bv. de kleur en/of de aard van de plafonds van de terrassen/balkons, terrasafsluitingen, enzovoort te wijzigen.

-Zal elke eigenaar/bewoner er moeten voor zorgen dat ramen, vensterbanken, terrasafsluitingen, enzovoort regelmatig worden gereinigd zodat steeds een mooi uitzicht van het gebouw gegarandeerd wordt;

-Staat het iedere bewoner vrij om bloembakken te hangen aan de leuning van de terrassen/balkons mits deze aan de binnenkant hangen zodat er geen afdrup kan zijn die mogelijks hinderlijk is voor lagergelegen kavels.

Verder wordt bepaald dat:

-De bewoners in het algemeen aan hun vensters en op de terrassen/balkons geen enkel voorwerp mogen uitstellen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw;

-Het echter wel toegelaten is om panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel aan te brengen;

-De eigenaar(s) die het gebruik heeft/hebben van een tuin(gedeelte), zal/zullen deze alleen mogen gebruiken waarvoor hij bestemd is en hij/zij zal er steeds op toezien dat de tuin een goed onderhouden aanblik vertoont.

Artikel 16: Gebruik wasmachines, huishoudapparaten en sanitaire installaties

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

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

Alle huishoudapparaten moeten storingvrij zijn teneinde de radio- en TV-ontvangst, gebruik van GSM e.a. niet te verstoren.

Teneinde op de onderhoudskosten van de afvoersystemen van de gemeenschappelijke delen belangrijke besparingen te realiseren, is het enkel toegelaten om in de was- en vaatwasmachines gebruik te maken van vloeibare zeep in plaats van poederzeep.

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

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

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

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

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

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

Wanneer er door één of meerdere bezoekers schade aan gemeenschappelijke en/of privatieve delen wordt aangebracht of wanneer er bijvoorbeeld zaken zouden worden onttreemd waarvan bewijs voorligt, dan zal, naast de individuele mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars via haar syndicus zowel de veroorzaker(s) als de (verhurende) eigenaar(s) hierop aangetekend in gebreke stellen. Dit teneinde alle kosten en nadelige gevolgen hieraan verbonden, op de veroorzaker(s) te verhalen. Wanneer deze laatste nalaat/nalaten om alle kosten te vergoeden, dan zal de vereniging van mede-eigenaars ze verhalen op de (verhurende) mede-eigenaar(s). Onder meer in het kader van de verzekeringstechnische afhandeling (indien de schade door de verzekeraar als een gedekt schadegeval wordt aanzien) van het dossier, zal de syndicus steeds klacht neerleggen bij de lokale politie dewelke alsdan een proces verbaal van de feiten zal opstellen.

Artikel 18. Lift (Gravinstraat)

a) Netheid van de lift

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

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

b) Gebruik van de lift

Het is niet toegelaten om de lift te gebruiken in geval van brand of wanneer deze schijnbaar niet goed werkt.

Het toegelaten gewicht en/of aantal personen mag nooit overschreden worden.

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

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

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

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

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

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

In voorkomend geval, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere

Opmerking [KC31]: Mogen niet geplaatst worden – zie artikel 5

individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in/op de gemene delen bevindt.

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

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

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

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

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

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

Bij de inrichting van de terrassen/balkons, dient de eventueel erop aangebrachte beplanting van die aard te zijn dat niets schade kan toebrengen aan de bedekking/aan de waterdichting of aan andere delen. Zijn toegelaten als beplanting, evenwel in containers, bloembakken,..., struiken, planten,... zonder agressieve wortelgroei. Er mag nooit bamboe worden aangeplant.

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

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

Artikel 21: Autostaanplaatsen:

Het gebruik van de autostaanplaatsen wordt beheerd door volgende bepalingen:

De autostaanplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen. Het is ten strengste verboden op de autostaanplaatsen:

- benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden, behoudens in geval van overmacht.

Verder wordt bepaald dat:

- De eigenaars/bewoners/gebruikers verplicht zijn om hun autostaanplaatsen in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Het is verboden op de in- en uitritten/de gemeenschappelijke doorgangen/doorrijgedeelten en de eventuele open ruimten voor en achter de autostaanplaatsen:

- te parkeren;
- kinderen te laten spelen;
- met fietsen, moto's enzovoort, rond te rijden;
- er fietsen of kinderwagens te plaatsen, tenzij in de daartoe bestemde bergplaats;
- dieren te laten rondlopen;
- gebruik te maken van toeters of andere geluid makende verwittigingssystemen;
- de motoren nutteloos te laten draaien;
- olie of benzine te laten ontsnappen of te verbranden;

Na het in de garage wassen van een voertuig, is het verplicht om het overtollige water te verwijderen langs de daarvoor voorziene putjes alsook dient de bevuilde zone gereinigd te worden.

De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de parking zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen of buiten te rijden, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

Het in- en uitrijden van de autostalling dient met de meeste omzichtigheid te gebeuren.

Er wordt maximum 10 kilometer per uur gereden. Let op voor voetgangers en fietsers uit beide richtingen.

Artikel 22: Onderhoud van de privatieve verwarmingstoestellen

Ingevolge de verplichtingen inzake onderhoud en nazicht van de gebruiker en de eigenaar van een centraal stooktoestel (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 24 april 2007), is elke eigenaar of gebruiker gehouden kopie te bezorgen van het "Reinigingsattest" en/of het "verbrandingsattest" dat maximaal 2 jaar oud mag zijn en dit op eerste verzoek van de syndicus.

Artikel 23: Herstellingen en onderhoud aan gemeenschappelijke zaken.

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging, die de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld:

a) Noodzakelijke en dringende werkzaamheden.

Opmerking [PL32]: Moet binnen dit artikel iets worden voorzien betreffende elektrische laadpalen? En/of verbod op het stallen van voertuigen op LPG?

Opmerking [PL33]: Indien toegelaten/indien de mogelijkheid daartoe wordt voorzien. If not, verwijderen.

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

b) Noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

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

c) Niet ontbeerlijke onderhouds- en veranderingswerken.

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

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

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

Artikel 24. Sneeuwruimen

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

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

Artikel 25. Fietsen – kinderwagens.

Fietsen en kinderwagens moeten gestald worden in de eventuele daarvoor bestemde lokalen.

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

De gemeenschappelijke lokalen voor bijvoorbeeld elektriciteit, water en gas, gangen en bijhorigheden mogen hiervoor niet worden gebruikt.

Artikel 26: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

Artikel 27: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

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

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

Niettegenstaande dit reglement van lager allooi dient te zijn dan de bepalingen opgenomen binnen huidig reglement van mede-eigendom, kunnen voorgaande bepalingen betreffende de rechten en plichten mbt. de gemeenschappelijke en privatieve delen worden aangevuld en worden versterkt door middel van het onderhands opgemaakte reglement van interne orde (zie deel III).

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

Artikel 29: Beginselen.

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

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

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

Artikel 30: Bijdrage in deze lasten.

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

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

Artikel 31: Vermogen - werk- en reservekapitaal - afrekeningen

Vermogen

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

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

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

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

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

Werkkapitaal - afrekening(en)

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder (niet limitatieve opsomming).

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

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

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

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

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

Reservekapitaal

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

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

-Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking(niet limitatieve opsomming).

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

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

Afrekening - goedkeuring

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

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

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

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

-Indien met (maandelijke) voorschotten wordt gewerkt, dan dient het voorschot telkens voor de 5^{de} van de maand waarop het voorschot betrekking heeft, te worden betaald.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 33: Opsomming van de lasten.

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

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

Artikel 34: Afwijking verdeling kosten

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

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

Artikel 35. Algemene verdeelsleutel.

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

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

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

Opmerking [KC34]: Apart te vermelden? Geen deel van overige verzekeringspolissen?

Opmerking [KC35]: Te schrappen indien voorlopig opgeleverd

Opmerking [KC36]: Ook toilet en onderhoudslokaal?

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

Artikel 36: Bijzondere verdeelsleutels

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

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

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

Bijzondere verdeelsleutel 2: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van het appartementsgebouw (Gravinstraat)

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

Bijzondere verdeelsleutel 3: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van de eengezinswoningen (Gijselsstraat)

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan het gebouw van de eengezinswoningen, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 4: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van de ondergrondse verdieping

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan de ondergrondse verdieping, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 5: balkons/terrassen/ patio's

De balkons/terrassen/patio's maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdienstbaarheden).

De kosten voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van de waterdichting van de terrassen/de balkons/de patio's worden gedragen door al de mede-eigenaars van het betreffende gebouw (Gravinstraat of Gijselsstraat), pro rata hun gemeenschappelijke aandelen.

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

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

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

Bijzondere verdeelsleutel 6: tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels

De tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels, maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdienstbaarheden).

De kosten van onderhoud, snoei, vernieuwing van gras, beplanting enzovoort, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars die het exclusief gebruiksrecht op de tuingedeelten hebben verkregen.

Artikel 37: Gemeenschappelijke ontvangsten

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

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

Artikel 38: Overdracht van een kavel.

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

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

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens de paragraaf 1 en paragraaf 2 vereiste informatie;

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

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

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

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

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

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

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

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

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

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

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

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

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

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

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

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

de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

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

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 §§ 1 tot 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering. Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de hiervoor bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Verzekeringen.

Artikel 40: Brandverzekering gebouw

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

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

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

Artikel 41: Voorwerp

De verzekering heeft tot voorwerp:

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

Artikel 42: Te verzekeren risico's

a) Gebouw

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

- Brand, glasbraak, waterschade;₇
- ~~V~~erlies na brand;
- Verhaal van de burens en/of medebewoners;₂
- Verhaal van de huurders;
- Elektrische risico's;
- Kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten;
- Bliksem, val van vliegtuigen ontploffingen en dit om het gebouw/de gebouwen, privatieve delen en eventuele bijgebouwen te dekken.

b) Burgerlijke aansprakelijkheid

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

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

c) Arbeidsongevallen

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

d) Inboedel

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

e) Rechtsbijstandverzekering:

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

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

Artikel 43: Polis(sen)

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

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren.

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

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

Artikel 44: Premies

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

Artikel 45: Rampen – Betaling schadevergoeding.

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

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

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

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

Artikel 46: Verplichting tot herstelling van de schade.

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

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

Gedeeltelijke vernieling:

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

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

-De graad van vernieling wordt door expertise bepaald.

Gehele vernieling:

-Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn, wordt eveneens beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

- Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in de wet (zie beslissingsmeerderheden).

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

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

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

Vergoedingen - aansprakelijkheid:

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

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

-Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

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

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

Ontbinding & vereffening in geval van gedeeltelijke of gehele vernietiging:

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

heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze

beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

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

Oprichting:

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

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

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

Samenstelling:

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

Taken en opdrachten:

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

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

Delegatie:

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

Artikel 49: Ontbinding

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

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

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

Artikel 50: Vereffening

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

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

Artikel 51: Benoeming vereffenaar(s)

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

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

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

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat :

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

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

Artikel 52: Rechtsvorderingen na ontbinding en vereffening:

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

Artikel 53: Keuze van woonplaats-adreswijzigingen.

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

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

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

Artikel 54: Vertaling

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

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

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

VERKLARINGEN VERBAND HOUDEND MET DE HYPOTHECAIRE FORMALITEIT

1. Bevestiging van identiteit

a) dat voor de partijen - natuurlijke personen - de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats overeenkomen met de hierboven vermelde bewijskrachtige

identiteitsbewijzen, en dit conform artikel 139 van de Hypotheekwet en artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat;

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

2. Keuze van woonplaats

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

Wetboek Diverse Rechten en Taksen

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

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na integrale voorlezing en toelichting aan comparanten, hebben deze de akte met mij, notaris, ondertekend.

DEEL III: (ONDERHANDS) REGLEMENT VAN INTERNE ORDE BETREFFENDE: DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS GRAVINSTRAAT 35 - GIJSELSSTRAAT 162/168 TE 2140 ANTWERPEN-BORGERHOUT.
--

I/ VOORAFGAANDE - VERPLICHTE OPMAAK REGLEMENT VAN INTERNE ORDE:

Op 2 juli 2018 verscheen in het Belgisch Staatsblad de gewijzigde wet van 18 juni 2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een reglement van interne orde.

Onderhavig reglement maakt derhalve integraal deel uit van en dient in steeds samenhang met de statuten van het gebouw te worden gelezen.

II/ ALGEMEENHEDEN - ONDERGESCHIKT KARAKTER TOV. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Het reglement van interne orde kan onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde kantoor rechtszekerheid) doch inhoudelijk blijft de inhoud ervan ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze opgenomen in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken die verplicht hun plaats in het reglement van mede-eigendom nemen, een aanvullend karakter.

III/ INHOUDELIJK (overzicht):

Het reglement van interne orde bevat minstens:

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

IV/ TEGENSTELBAARHEID VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

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

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

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

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het vermeld register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien

van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87§12 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

V/WIJZIGINGEN

Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging/aanpassing van het reglement van interne orde besluit, zal de syndicus het bijwerken.

In het kader van de uitvoering van zijn wettelijke taken, zal de syndicus het reglement van interne orde tevens aanpassen telkens wanneer dit nodig is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels. Hij behoeft in dat geval geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering maar zal er wel kennisgeving van doen tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.

VI/OPMAAK VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

Na voorgaande uiteenzetting, is ondergetekende notaris hierna overgegaan tot de opmaak van het reglement van interne orde voor de vereniging van mede-eigenaars Gravinstraat 31/35 – Gijselsstraat 162-168.

1. Regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag:

Regels betreffende de wijze van bijeenroeping:

De syndicus of diegene die daartoe is gerechtigd conform de wet wanneer aan de wettelijke bepalingen daartoe wordt voldaan, roept de (bijzondere) algemene vergadering samen.

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.

Deze punten moeten aan de syndicus worden overgemaakt, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de hierna onder punt 3 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, tenzij dit niet mogelijk is, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen. In dat geval worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

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

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 bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede 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, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde 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 bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de hierna onder punt 3 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd voorgaande, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de 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.

Werkwijze van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen een vereniging van mede-eigenaars.

Zij verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De algemene vergadering is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

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.

Samenstelling algemene vergadering.

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

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of in geval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen 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 vergaderingen, 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.

Quorum.

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.

Aanstelling bureau:

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, dewelke een mede-eigenaar dient te zijn en dewelke de vergadering voorziet, een secretaris en één stemopnemer te benoemen. Het bureau wordt voor één jaar gekozen.

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, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Hetzelfde geldt voor wat de bijzitters betreft.

Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering.

Aanwezigheidslijst:

Bij aanvang van de vergadering wordt door elke mede-eigenaar of door zijn gevolmachtigde een aanwezigheidslijst afgetekend. De leden van het bureau verklaren deze lijst voor echt.

Stemrecht - wijze van uitoefening van het stemrecht:

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

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde 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, onverminderd artikel 3.85§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89§5,2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89§5,2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
- d) 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.

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 dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij unanimititeit, overeenkomstig de regels beschreven in paragraaf 3§2

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

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen den 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.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Notulen(register) van de algemene vergaderingen.

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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, met 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.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 3.93§4 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici.

Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.

Door comparant wordt het bedrag vanaf wanneer mededinging verplicht is in eerste instantie vastgelegd op 40.000€ excl. BTW.

Het bedrag kan door middel van een daartoe genomen beslissing, door de (eerste) algemene vergadering worden aangepast.

2. **De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende: Algemene opdracht.**

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de vereniging van mede-eigenaars enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Benoeming (eerste) syndicus - duurtijd van de overeenkomst.

- A. **Eerste syndicus:**

Comparant verklaart dat hij de opdracht van eerste syndicus op zich zal nemen.

Dit tot op het moment dat de eerste algemene vergadering, die op initiatief van comparant wordt bijeengeroepen, is samengekomen. Alsdan eindigt het mandaat van comparant als eerste syndicus van rechtswege.

- B. **Definitieve syndicus:**

De definitieve syndicus wordt benoemd door de (eerste) algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw of is een beroepssyndicus.

Publicatie aanstelling.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, 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.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

Verplichte inschrijving van het mandaat van de syndicus in de kruispuntbank van ondernemingen.

De gegevens betreffende het mandaat van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars worden ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen.

Opmerking [KC37]: Van waar komt dit bedrag? Is dit niet redelijk hoog om geen mededinging te hebben?

Opmerking [PL38]: Indien niet, opgave van de naam van de syndicus die als eerste syndicus zal optreden.

Opmerking [PL39]: Inzake vermelden dat de kosten gemaakt door de BH om de eerste vergadering samen te roepen, voor rekening komen van de individuele mede-eigenaars? Indien akkoord, ms die clause dan ook best opnemen in de verkoopovereenkomsten?

Opmerking [KC40]: Kosten ondervangen we in verkoopovereenkomst door forfaitaire bijdrage in gemeenschappelijke kost vanaf aankoopakte tot aan eerste A.V.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus dienen hiertoe een dossier betreffende de aanvraag tot inschrijving van de syndicus in bij een ondernemingsloket naar keuze.

De aanvraag tot inschrijving wordt ten laatste op de werkdag die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat, ingediend bij het ondernemingsloket, tenzij de beslissing minder dan 8 werkdagen (zaterdagen, zondagen en feestdagen worden niet meegeteld) voor de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, werd genomen.

In dit laatste geval wordt de beslissing binnen de acht werkdagen na het nemen ervan aan het ondernemingsloket meegedeeld.

Met betrekking tot de verdere voorwaarden tot de inschrijving en de schrapping, zie Koninklijk Besluit van 17 maart 2017 (Belgisch Staatsblad van 24 maart 2017).

Duurtijd mandaat.

De duurtijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat kan wel telkens worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. 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.

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

Taken en opdrachten van de syndicus

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

a. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 3.78 t.e.m. 3.100 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).

b. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).

c. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor heeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

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.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle mogelijke toestellen van gemeenschappelijk gebruik.

Hij moet gebeurlijk, op eigen initiatief, de werken en dringende herstellingen vaststellen en laten uitvoeren, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom (indien daartoe gemandateerd) en door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door huidig reglement, de gelden centraliseren en deze door te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwisting betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van mede-eigendom en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen te worden getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij bewarende maatregelen treffen.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekening(en) aan de algemene vergadering voor.

Aansprakelijkheid - delegatie

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.

Forfaitaire en aanvullende prestaties- verplichte opmaak beheersovereenkomst.

Aan de syndicus wordt, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd.

Daarnaast heeft de syndicus recht op een extra vergoeding en/of op een tussenkomst in de kosten dewelke het gevolg zijn van bijkomende taken die van rechtswege en/of door de algemene vergadering aan hem worden gedelegeerd.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoedingen, worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Deze overeenkomst omvat aldus, naast de lijst van de forfaitaire prestaties, de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten 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 wijze 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.

Aanstelling en ontslag.

Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld.

Alsdan zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) zijn ontslag op de agenda van de vergadering plaatsen.

De algemene vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.

Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen. De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen:

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars.

A. Om dringende redenen

De algemene vergadering kan de syndicus om dringende redenen onmiddellijk ontslaan.

Als dringende reden wordt onder andere aanzien; fraude, diefstal, valsheid in geschrifte, aanvaarden van commissielonen zonder akkoord

van de algemene vergadering, enz.... zonder dat deze lijst als limitatief dient te worden aanzien.

Een eventueel in het voordeel van de syndicus tussen partijen bij aanvang van de overeenkomst vastgelegd opzeggingsbeding, vervalt bij het ontslag van de syndicus om dringende reden. De vereniging van mede-eigenaars zal met andere woorden op dat ogenblik aan de ontslagen syndicus geen enkele opzeggingsvergoeding en/of schadevergoeding verschuldigd zijn.

De vereniging van mede-eigenaars kan eventueel tegen de ontslagen syndicus een aansprakelijkheidsvordering en/of een eis tot schadeloosstelling instellen.

B. Opzegging om "normale" redenen

Opzegging door de syndicus

Onder normale omstandigheden kan de syndicus de overeenkomst steeds opzeggen. Dit door middel van het versturen van een aangetekende brief, minstens drie maanden voor de vervaldatum van de overeenkomst. De brief dient te worden gericht aan de mede-eigenaar die tijdens de meest recent gehouden algemene vergadering als voorzitter werd aangeduid.

De opzeg gaat in de eerste dag van de maand volgend op de opzegging.

In voornoemd geval is de syndicus verplicht om voor de beëindiging van de overeenkomst een vergadering samen te roepen. Dit met het oog op de aanstelling van een opvolger alsook teneinde een vlotte overgang te waarborgen.

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan en dit zonder enige motivatie.

Zij kan eveneens, als zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Over het ontslag wordt met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid tijdens een (bijzondere) algemene vergadering beslist.

De algemene vergadering beslist in onderlinge samenspraak met de syndicus over de opzeggingstermijn en de daaraan gekoppelde opzeggingsvergoeding ten voordele van de syndicus waarbij rekening dient te worden gehouden met de contractuele bepalingen zoals opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt aanslagen, mag hij in naam of voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele (rechts) handeling meer stellen.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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.

3. 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt:

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen. Dit gebeurt elk jaar tijdens dezelfde 15-daagse periode.

Op het moment van het samenkomen van de eerste algemene vergadering, zal deze periode worden beslist, waarna de verkozen syndicus deze periode hieronder binnen deze rubriek zal opnemen.

4. Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris:

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert/controleren, op basis van de bevoegdheden en verplichtingen hierna bepaald.

De commissaris(sen) maakt/maken geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

Het mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering of een daaropvolgende buitengewone algemene vergadering, waar opnieuw een (college van) commissaris(sen) aangeduid wordt. De commissaris(sen) zal/zullen zijn/hun mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en hij/zij kan/kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris(sen) zal/zullen minstens één controle per jaar uitvoeren.

Tijdens de statutaire algemene vergadering zal er mondeling en schriftelijk verslag worden uitgebracht over de gedane bevindingen. De commissaris of het college van commissarissen attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen. De commissaris(sen) geeft/geven zelf geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering.

In geval hij/zij wegens overmacht niet aanwezig is/zijn op de algemene vergadering, zal tijdig een schriftelijk verslag worden opgemaakt om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris(sen) kunnen communiceren. De commissaris(sen) zal/zullen hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij zijn/hun controle.

Om de controle effectief te kunnen uitvoeren kunnen alle stukken worden opgevraagd die hij/men nodig acht. De syndicus dient hierbij zijn volstreekte medewerking te verlenen. Ook mag van de syndicus worden geëist dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris(sen) nodig acht(en) om zijn/hun functie uit te voeren.

De syndicus zal hieraan onverwijld gevolg geven.

De commissaris(sen) zal/zullen steekproefsgewijs controles uitvoeren, met o.a. aandacht voor volgende zaken.

- Controle van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, e-banking ...) en niet enkel op basis van kopieën en afdrukken;
 - Nazicht van wat werd gedaan met de opmerkingen van de vorige controles.
 - Correct toepassen van de boekhoudkundige regels, conform aan de bepalingen opgenomen in het van toepassing zijnde K.B.
 - Conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
 - Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, vermelding van ondernemingsnummer, toepassen van juiste btw-percentages, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
 - Correcte betaling van de leveranciers.
 - Conformiteit van aangerekende supplementen van leverancier met de contracten die met hun afgesloten zijn.
 - Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars.
- Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.

- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris(sen) om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.
- Correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- Zijn er grote verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan zijn deze te wijten.
- Alle andere zaken die nodig worden geacht.

De commissaris(sen) beslist/beslissen wat hij/zij zelf opnemen in de steekproef en zal/zullen in zijn verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

De commissaris(sen) is/zijn aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet (correct/volledig) uitvoeren van zijn/hun opdracht.

In het geval de commissaris(sen) van de rekeningen zijn/hun taak betalend uitvoert/uitvoeren, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex.

5. Wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom:

[Aan te vullen na beslissing dienaangaande door de eerste algemene vergadering genomen en/of door de definitief aangestelde syndicus, bijvoorbeeld wanneer die in de mogelijkheid voorziet om de documenten via een eigenaarsplatform te consulteren]

MINUUT
met

aangehechte stukken

1e uitgifte afgeleverd
P47468-001

REP.NR.:
AKTE DD.: #
Rechtszekerheid Antwerpen II

AKTE HOUDENDE STATUTEN
BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
GEBOUWENCOMPLEX GRAVINSTRAAT 35 - GIJSELSSTRAAT
162-168 TE 2140 BORGERHOUT, GENAAMD "TIRANTAS"

Op #.

Voor mij, **Ellen VERHAERT**, notaris te Antwerpen (zesde kanton), Artsen Zonder Grenzenstraat 2, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Ellen VERHAERT, Notarisvennootschap" met zetel te Antwerpen, Artsen Zonder Grenzenstraat 2

ZIJN GEKOMEN

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

Opgericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op 16 september 2002 (jaarnummer 1816) en 16 december 2002 (jaarnummer 2787). Bij besluit van 7 januari 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 27 maart 2003, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 26 april 2021. Op 20 januari 2003 verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur, hier vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité:

Hierna verder "de comparant".

Die mij verzoekt te acteren wat volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparant is eigenaar van de hierna vermelde onroerende goederen.

Comparant heeft voor eigen rekening op en onder haar grond, constructies opgericht, meer bepaald 6 appartementen, 4 grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage.

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

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

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

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

STAD ANTWERPEN-VIJFENTWINTIGSTE AFDELING-DISTRICT
BORGERHOUT-TWEDE AFDELING

Een gebouwencomplex omvattende zes appartementen, vier grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage op en met grond en verdere aanhorigheden gestaan en gelegen te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Gravinstraat 35 - Gijsselsstraat 162-168 te 2140 Borgerhout, voorheen en thans ten kadaster gekend:

I.deels als bouwgrond gelegen aan de Gravinstraat, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummers 111/D/14, 111/L/12 en 111/M/17 voor een oppervlakte van tweehonderd vijftwintig vierkante meter (225 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummers 0111D14P0000, 0111L12P0000 en 0111M17P0000 voor eenzelfde gezamenlijke oppervlakte.

II. deels als grond gelegen te Antwerpen-Borgerhout aan de Turnhoutsebaan volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P19P0000 voor een oppervlakte volgens meting in titel van driehonderd zeventachtig vierkante meter vierenvijftig vierkante centimeter en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P19P0000 voor een oppervlakte van driehonderd achtentachtig vierkante meter (388 m²);

III.deels als woonhuis gelegen te Antwerpen-Borgerhout, Gijselsstraat 166, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P14 met een oppervlakte van tweeënvijftig vierkante meter (52 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111P14P0000 voor eenzelfde grootte.

IV. deels als woonhuis te Antwerpen-Borgerhout, Gijselstraat 168, volgens titel ten kadaster gekend wijk A nummer 0111/M/15 met een oppervlakte van tweeënzestig vierkante meter (62 m²) en thans ten kadaster gekend wijk A nummer 0111M15P0000 voor eenzelfde oppervlakte.

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

I.Voorschreven eigendom sub I behoort toe aan de comparant ingevolge aankoop van de heer Tamimy Mohammed, en zijn echtgenote Mevrouw Hamdaoui Fatima, samenwonende te Borgerhout, bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout op 20 september 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 8 oktober daarna formaliteit 58-T-08/10/2013-19729.

De heer Tamimy en Mevrouw Hamdaoui, beiden voornoemd, waren er eigenaars van om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor notaris De Bie te Ekeren op 28 september 2010 overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen op 6 oktober volgend onder formaliteit 58-T-06/10/2010-18984/jegens Wuyts Filip August Margareta Emiel Maria te Kapellen.

Voorschreven goed (met de voorheen bestaande constructies) hoorde toe:

- deels aan de heer Adriaensen Emiel Jan Theresia, en zijn echtgenote, mevrouw Dockx Maria Marguereta Petronella, samen te Borgerhout, om het te hebben aangekocht blijktens proces-verbaal van definitieve toewijzing opgemaakt door notaris Jules Papen te Deurne op 19 februari 1942, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 19 maart daarna, deel 1454 nummer 17.

- deels aan mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta, te Kapellen, deels om het te hebben aangekocht blijktens akte verleden voor notaris Joseph Van Roosbroeck te Ekeren, vervangende notaris Henri Wuyts te Kapellen, wettelijk belet, op 30 augustus 1972, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 9 oktober daarna, deel 5969 nummer 18, en deels om het te hebben verkregen ingevolge deling blijktens akte verleden voor zelfde notaris Van Roosbroeck, vervangende zelfde notaris Wuyts, wettelijk belet, op 1 oktober 1979, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 12 oktober daarna, deel 7931 nummer 29.

De echtgenoten Adriaensen-Dockx zijn beiden overleden, hij te Borgerhout op 20 april 1967 en zij te Kapellen op 1 augustus 1969, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenaam hun dochter, mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta, voornoemd.

Mevrouw Adriaensen Maria Henrica Hubertina Margareta is ab intestato overleden te Kapellen op 13 december 2006, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen haar overlevende echtgenoot, de heer Wuyts Henricus Cornelius Josephus, te Kapellen, aan wie haar nalatenschap is toegekomen voor het vruchtgebruik, en haar zoon, de heer Wuyts Filip August Margareta Emiel Maria, voornoemd, aan wie haar nalatenschap is toegekomen voor de blote eigendom. Blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris De Bie, vervangende zijn ambtgenoot notaris Filip Wuyts te Kapellen, wettelijk belet, op 29 november 2007, overgeschreven op gemeld hypotheekkantoor op 6 december daarna, nummer 23489, heeft de heer Wuyts Henricus Cornelius Josephus verzaakt aan zijn recht van vruchtgebruik op voorschreven goed

II. Voorschreven eigendom sub II behoort comparante toe ingevolge aankoop van de stad Antwerpen bij akte verleden voor notaris Eric Celis te Antwerpen op 9 december 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 14 december 2016 formaliteit 58-T-14/12/2016-16617.

Het eigendom behoorde voorheen de stad toe sedert meer dan 30 jaar.

III. Voorschreven eigendom sub III behoort de comparant toe ingevolge aankoop van mevrouw De Maeyer Anita Maria Louiza, ogehuwd, wonende te Antwerpen bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout en notaris Yves De Vil te te Antwerpen-Borgerhout op 7 juni 2016, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 10 juni daarna formaliteit 58-T-10/06/2016-11645. Voorschreven goed hoorde oorspronkelijk toe aan de heer DE KOCK Robert Bernard Jozef en zijn echtgenote mevrouw AERTS Maria Francisca Martha te Antwerpen om het aangekocht te hebben van de heer WUYTS Petrus Antoon en zijn echtgenote mevrouw VANDENBROECK Carolina te Borgerhout, ingevolge akte verleden voor notaris Ferdinand Ghys te Hoboken op 25 maart 1966, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Antwerpen op 14 april 1966 boek 4579 nummer 18. De echtgenoten DE KOCK - AERTS waren gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract.

Mevrouw AERTS Maria Francisca Martha is testamentloos en kinderloos overleden te Antwerpen op 20 maart 1987, nalatende als erfgenaam van voormeld goed haar echtgenoot de heer DE KOCK Robert.

De heer DE KOCK Robert is overleden te Antwerpen op 3 augustus 2009

De heer De Kock had geen gekende uiterste wilsbeschikkingen opgemaakt, behoudens een authentiek testament gedicteerd aan notaris Arthur Beuckelaers te Antwerpen-Berchem op 8 september 1987, geregistreerd, luidende letterlijk als volgt:

"Ik wederroep en vernietig alle testamenten en uiterste wilsbeschikkingen welke ik voor het tegenwoordige zou gemaakt hebben. Ik stel aan voor mijn enige algemene legatarisse vooruit en buiten paart en met vrijstelling van inbreng Anita Maria Louisa De Maeyer, stikster, geboren te Duffel op negenentwintig maart negentienhonderd zevenenvijftig, wonende te Antwerpen-Borgerhout, Gijselsstraat 166. Ingeval een vermindering toegepast wordt ten bate van erfgenamen in voordeel van wie de wet een voorbehouden deel heeft ingesteld, zal dit legaat begrijpen de grootst mogelijke delen waarover de wet toelaat te beschikken in voordeel van de algemene legatarisse voornoemd."

De nalatenschap van de heer DE KOCK Robert is bijgevolg toegekomen aan mevrouw DE MAEYER Anita, voor de geheelheid in volle eigendom.

IV. Voorschreven eigendom behoort de comparant toe ingevolge aankoop van a. de heer Van den Bleeken Eduard Jan, en zijn echtgenote

mevrouw Sangeleer Monique Joanna Jacques, samen te Antwerpen, en b. Mevrouw Sangeleer Christiane Albert Jacqueline, echtgenote van De Bie Charles Dora Jacques, te Hove, en c. de heer Sangeleer Dave, echtgenoot van mevrouw Lambrechts Ann Louis Marcel, te Boom, bij akte verleden voor notaris Patrick Vandeputte te Antwerpen-Borgerhout en met tussenkomst van notaris Stefan Van Tricht te Schoten op 28 augustus 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Antwerpen op 13 oktober daarna formaliteit 58-T-13/10/2015-20333.

Oorspronkelijk werd dit goed aangekocht door Sangeleer Carolus Joanna en zijn echtgenote Scheers Martha Victorina Pieter samen te Borgerhout ingevolge akte verleden voor notaris Johan Stockbroeckx te Antwerpen op 26 juni 1968 overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Antwerpen. De heer Carolus Joanna Sangeleer is zonder testament

overleden op 28 augustus 1985 en zijn echtgenote Scheers Martha Victorina Pieter is zonder testament overleden te Kontich op 11 november 2014 nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen hun 3 kinderen te weten: 1. Sangeleer Lambertus Paul vooroverleden op 30 juni 2013 nalatende als enige wettige en reservataire erfgenaam Dave Sangeleer, voor $1/3^o$ in volle eigendom; 2. Sangeleer Monique, voor $1/3^o$ in volle eigendom en 3. Sangeleer Christiane voornoemd voor $1/3^o$ in volle eigendom en een vooroverleden zoon Paul Petrus Germaine Sangeleer.

II. PLAN EN METING

a) De goederen werden opgemeten en weergegeven op een PRECAD-plan, opgemaakt door landmeter-expert Danny Héroufosse (LAN 040276) op 03/08/2021

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

b) Dit plan/deze plannen werd(en) opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11312/10177 en werd(en) sindsdien niet meer gewijzigd.

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

1. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 1"**: perceelnummer A111S19P0011.
2. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 2"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0012, omvattende:
3. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 3"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0013
4. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 4"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0014
5. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 5"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0015
6. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 6"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0016
7. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 7"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0017
8. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 8"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0018
9. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 9"** gereserveerd perceelnummer: A111S19P0019,
10. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 10"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0020
11. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 11"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0021

12. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 12"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0022
13. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 13"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0023
14. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 14"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0024
15. Het appartement, genummerd **"35/001"**: gereserveerd perceelnummer A111S19P0005
16. Het appartement, genummerd **"35/101"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0006
17. Het appartement, genummerd **"35/102"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0007
18. Het appartement, genummerd **"35/201"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0008
19. Het appartement, genummerd **"35/202"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0009
20. Het appartement, genummerd **"35/301"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0010
21. De woning, genummerd **"162"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0001
22. De woning, genummerd **"164"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0002
23. De woning, genummerd **"166"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0003
24. De woning, genummerd **"168"**: gereserveerd perceelnummer: A111S19P0004

Gelet op de opname in de databank, verzoekt de comparant bij toepassing van artikel 26,3e lid, 2° Wetboek Registratierechten dit plan niet mee te registreren.

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

III. ADMINISTRatieve TOESTAND VAN HET GOED

1. Bodemdecreet.

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

2. De inhoud van de bodemattesten door de OVAM afgeleverd op 17 mei 2021 luidt als volgt:

"Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

3. De comparant verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen

aan de koper- mede-eigenaar of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werd, verklaart hij dat de comparant hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

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

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

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

2. Stedenbouw – ruimtelijke ordening – administratieve inlichtingen.

1. Stedenbouw

Comparant erkent een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundig uittreksels, afgeleverd door de stad Antwerpen op 4 juni 2021 met betrekking tot het goed, aan de minuuthoudende notaris overgemaakt;

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

2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Informatie

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

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

In toepassing van de Codex vermeldt en informeert de notaris comparant erover dat, zoals blijkt uit 1° voormelde stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Antwerpen op 4 juni 2021 en op 13 september 2021, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, het volgende:

I. Wat betreft de percelen nummers 0111D14P0000, 0111L12P0000 en 0111M17P0000:

1) er geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens wat betreft het perceel 011M17P0000:

Dossiernummer : 11002_1999_1452

Gemeentelijk dossiernummer : 19991452

Onderwerp : reclamepaneel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 26/08/1999

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

Dossiernummer : 11002_2003_1700

Gemeentelijk dossiernummer : 20031700

Onderwerp : behouden publiciteitspaneel tegen zijgevel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 16/07/2003

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

Aard van de aanvraag : Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen.

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld behoudens wat betreft het perceel 0111D14P0000:

Dossiernummer : 11002_2007_33034

Gemeentelijk dossiernummer : 20038

Onderwerp : verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002

Datum van het proces-verbaal : 15/09/1999

Aard van de overtreding : andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige.

Omschrijving van de aard van de overtreding: verwaarloosd pand - AN.66.23.105931/2002

Datum van de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 6.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 6.1.41. tot en met 6.1.43. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 28/06/2004

Datum van de vordering van het schepencollege : 19/02/2003

Aard van de vordering van het schepencollege :

Datum van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg : 21/03/2005

Dienaangaande heeft de dienst Openbare Veiligheid van de stad Antwerpen per mail van 20 september 2021 het volgende laten weten:

Voor het adres Gravinstraat 31 is er bij Stad Antwerpen/ Maatschappelijke veiligheid/ Openbare veiligheid **geen lopend dossier openbare veiligheid** meer.

Dit betekent dat er met betrekking tot dit eigendom bij MV/OV geen veiligheidsrisico's gekend zijn die zich vandaag nog stellen en die van die aard zijn dat er door de burgemeester dringende veiligheidsmaatregelen werden opgelegd aan de eigenaar(s) (in zijn bevoegdheid krachtens art. 135 NGW) en/of dat eventuele opgelegde maatregelen uit oude dossiers allemaal werden uitgevoerd.

3)de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruinomrand, cfr binnenstad)

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

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

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

7)het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

8)na raadpleging van nagemeld register op heden het goed niet is opgenomen in het register van de herstellvorderingen.

II. Wat betreft het perceel nummer 0111P19P0000

1)Dat er voor het perceel geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens

-Dossiernummer : 11002_1967_3315

Gemeentelijk dossiernummer : 19673315

Onderwerp : verbouwings- en voorgevelveranderingswerken

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente : 27/10/1967

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 04/12/1967

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: VERGUNNING

Werd beroep ingediend bij de deputatie? : Neen

Werd beroep ingediend bij Vlaamse regering? : Neen

Werd de beslissing van het schepencollege geschorst door de gemachtigde ambtenaar?: Neen

Is de vergunning vervallen? : Neen

Is de beslissing aangevochten bij de Raad van State? : Neen

Aard van de aanvraag : Verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning

Dossiernummer : 11002_1968_3881

Gemeentelijk dossiernummer : 19683881

Onderwerp : het vernieuwen van de kroonlijst aan de voorgevel

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente : 15/10/1968

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 21/10/1968

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:
VERGUNNING

Werd beroep ingediend bij de deputatie? : Neen

Werd beroep ingediend bij Vlaamse regering? : Neen

Werd de beslissing van het schepencollege geschorst door de gemachtigde ambtenaar?: Neen

Is de vergunning vervallen? : Neen

Is de beslissing aangevochten bij de Raad van State? : Neen

Aard van de aanvraag : Andere

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld.

3) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruin omrand, cfr binnenstad)

4) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

5) het goed niet gelegen is in een zone met voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

6) er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

7) het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

8) na raadpleging van nagemeld register op heden het goed niet is opgenomen in het register van de herstellvorderingen.

III. Wat betreft het perceel 0111P14P0000:

1) Dat er voor het perceel geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld

3) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruin omrand, cfr binnenstad)

4) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

5) het goed niet gelegen is in een zone met voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

6)er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

7)het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

8)na raadpleging van nagemeld register op heden het goed niet is opgenomen in het register van de herstellvorderingen.

IV. Wat betreft het perceel nummer 0111M15P0000

1)er geen niet vervallen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt behoudens:

Dossiernummer : 11002_1969_3925

Gemeentelijk dossiernummer : 19693925

Onderwerp : het plaatsen van een lichtreclame aan de voorgevel

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 02/06/1969

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag:

VERGUNNING

Aard van de aanvraag : Publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen.

2) Er geen proces-verbaal van bouw misdrijf werd opgesteld

3)de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens de bepalingen van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van 3 oktober 1979, is:

woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2 (bruin omrand, cfr binnenstad)

4)het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

5)het goed niet gelegen is in een zone met voorkeurecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkeurecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

6)er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

7)het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

8)na raadpleging van nagemeld register op heden het goed niet is opgenomen in het register van de herstellvorderingen.

De comparant verklaart dat de omgevingsvergunning voor dit bouwproject, werd uitgereikt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 07/08/2017 onder de referte DBA-2016003563.

Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van comparant op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat luidt als volgt:

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1°de hierna volgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie,

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek

van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de opperolakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."

Vergunningsplichtige werken

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht (artikel 4.2.2 van de Codex).

Iedere mede-eigenaar evenals de Vereniging van Mede-Eigenaars zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, waarvan op heden voormeld artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening deel uitmaakt, na te leven met betrekking tot voormelde gebouw en zijn privatieve kavels.

Hierbij wordt bij wijze van voorbeeld gewezen op de punten 6 en 7 van voormeld artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw onroerend goed en het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

3. Overstromingsgebieden

Op basis van de opzoeking gedaan via het geoloket en de overstromingskaarten op 17 mei 2021, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

4. Bosdecreet - Duindecreet

De comparant verklaart dat bij zijn weten het goed niet valt onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1996 en niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

5. Onteigening - klassering - rooilijn - inneming

De comparant verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

6. Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit

De comparant verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

IV. KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

De comparant verklaart dat er voor het goed een postinterventiedossier dient opgesteld te worden aangezien er aan het goed sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers.

De comparant verklaart dat het postinterventiedossier wat betreft de privatieve delen zal overhandigd worden aan de respectieve kopers. Het postinterventiedossier wat betreft de gemene delen zal ter inzage liggen bij de syndicus van het gebouw.

V. ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De comparant erkent dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien maart negentienhonderd eenentachtig waarbij bindend werd verklaard het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, Besluit dat werd gewijzigd bij Koninklijk Besluit van vijftwintig juni tweeduizend en acht, wijziging die in werking is getreden op één juli tweeduizend en acht.

Met het oog op de overdracht van de wooneenheden binnen dit gebouw verklaart de comparant dat de daarin aanwezige elektrische installaties in gebruik zullen genomen worden nadat deze het voorwerp zullen hebben uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

Teneinde de verplichtingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties na te leven zal de comparant aan de verschillende kopers van de wooneenheden, een exemplaar van het betreffende controleverslag overhandigen.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht er op dat de elektrische installaties overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, binnen de vijftwintig jaar na controleonderzoek terug dienen gekeurd te worden door een erkend controleorganisme.

VI. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De comparant erkent dat ondergetekende notaris haar uitdrukkelijk heeft gewezen op de aangifteplicht in het kader van de EPB-reglementering.

VII. STOOKOLIETANKS

Dienaangaande verklaart de comparant dat er zich in het eigendom

noch ondergronds, noch bovengronds een stookolietank bevindt. Zij verklaart bovendien dat er zich in het goed geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

VIII. SPECIFIEKE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT VROEGERE EIGENDOMSTITELS.

1. Uit vroegere eigendomstitels:

De comparant deelt mede dat hij geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd, noch heeft toegestaan ten voor- of ten nadele van het goed, dat hij geen kennis heeft nopens het bestaan van erfdienstbaarheden en dat de uitgifte van voormelde verwervingsakten geen opgave van erfdienstbaarheden bevat,

2. Voortspruitende uit de wet.

-Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de eigenaar voorzien in artikel 692 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhevig statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van hun privatieve kavel op een andere privatieve kavel.

- De gewijzigde wet van 18 juni 2018 voorziet met betrekking tot infrastructuur voor telecommunicatie, water en energie navolgende erfdienstbaarheid:

In toepassing van artikel 3.82§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren - mits naleving van de door de dwingende wet voorziene voorwaarden - het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt. Deze werken moeten uitgevoerd worden door een erkende en verzekerde aannemer die de werken uitvoert onder toezicht van de syndicus.

-De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders hierna in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.

3. Vestigen nieuwe erfdienstbaarheden.

De comparant verzoekt vervolgens ondergetekende notaris akte te verlenen van de vestiging van wederzijdse erfdienstbaarheden, als volgt:

-De comparant verklaart vervolgens bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid en onverdeeld in voordeel en ten laste van allen en van ieder der te vormen privatieve kavels te vestigen: de doorgang van alle leidingen, kanalisatie, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hoger liggende, lager liggende en naastliggende lokalen.

- Eeuwigdurend en gratis recht van doorgang/van overgang op de balkons/terrassen.

Alle balkons en alle tuingedeelten palende aan een privaat en deel uitmakende van een exclusief gebruiksrecht/genotsrecht, zullen bezwaard zijn, in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van overgang/van doorgang voor alle

onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars, bewoners,... van de andere privatieve kavels indien nodig een vluchtweg te verlenen bij brand en/of ander gevaar.

-Privatieve gebruiksrechten op de balkons/terrassen en op de tuingedeelten/patio's verbonden aan bepaalde kavels. Behalve de bevloering/de betegeling, de eventuele elastische voegen rondom het balkon/het terras en de eventuele leuningen/balustrades, maken de balkons/de terrassen/de patio's het voorwerp uit van een privaatief gebruiksrecht. Dit recht dient, in toepassing van de wet, te worden beschouwd als een erfdiensbaarheid.

Hetzelfde geldt voor de tuingedeelten. Ook hierop rust een privaatief gebruiksrecht.

Dit recht houdt in dat de genietters ervan gehouden zijn om de betreffende bestemming te respecteren en ze mogen geen wijzigingen aanbrengen zonder toelating van de algemene vergadering.

Opmaak wijzigende statuten - mandaten.

De voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden op 6 juli 2021. Bijgevolg is de mogelijkheid tot wijziging van de basisakte overeenkomstig artikel 3.85§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

De syndicus wordt gemachtigd om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de syndicus onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

IX.AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na "*ne varietur*" te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris:

-De omgevingsvergunning uitgereikt door de **gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 07/08/2017 onder de referte DBA-2016003563.**

- Vergunde plannen opgemaakt door architecten Broekx-Schiepers met kantoor te 3500 Hasselt, Maastrichtersteenweg 60 op 10 oktober 2016.

Deze plannen werden in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer(s): 11312/10177

Voormelde plannen worden "*ne varietur*" ondertekend door de comparant en door mij, notaris. Zij worden niet geregistreerd noch overgeschreven.

-Aandelenverslag, in toepassing van artikel 3.85§1 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door **landmeter-expert Danny Héroufosse** (LAN 040276) **op 30 juli 2021**, waarbij rekening werd gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel.

OPZET VAN DE AKTE

De comparant zal, enerzijds, een appartementsgebouw bestaande uit een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en drie (3) verdiepingen, alsook, anderzijds, 4 eengezinswoningen bestaande uit een ondergrondse, een gelijkvloerse en drie (3) verdiepingen laten oprichten.

A. Het regime van gedwongen mede-eigendom.

Teneinde de horizontale verdeling van dit goed tussen verschillende

eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen, waaronder de grond, bevatten, beslist de comparant het gebouwencomplex te plaatsen **onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen**, zoals voorzien in artikel 3.78 en volgende van het nieuw Burgerlijk Wetboek, door over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van de groep van gebouwen tot stand brengen.

B. Inhoud statuten.

B1. Basisakte

Gelet op voormelde, wordt het gebouwencomplex ingedeeld in een aantal privaat delen en in een aantal gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Ieder van de privaat delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden;

- De gemeenschappelijke delen daarentegen worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeelde en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privaat delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald. De beschrijving van de privaat en gemeenschappelijke delen alsook de onverdeelde aandelen, worden beschreven in het gedeelte basisakte.

B.2. Reglement van mede-eigendom.

Naast de basisakte wordt tevens een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

- 1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaat en de gemeenschappelijke gedeelten;

- 2° de met redenen beklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

- 3° In voorkomende geval de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van de lasten;

- 4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

Dit reglement van mede-eigendom vormt samen met de basisakte de statuutakte van het gebouwencomplex. Zij legt de zakenrechtelijke regeling van het gebouwencomplex vast, en wordt overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

De comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door de comparant verwezen naar:

- a) de artikelen 3.78 en volgende van het nieuwe Burgerlijke Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" in het bijzonder, en b) in het bijzonder aangaande de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

C. Reglement van interne orde.

In aanvulling op de statuten, wordt, in toepassing van artikel 3.85§3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, een reglement van interne orde opgemaakt. Dit gebeurt onderhands en zal dus niet mee worden overgeschreven.

Dit reglement van interne orde moet minstens bevatten:

- 1. de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag;

- 2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van

zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;

4. de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen);

5. de wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens met betrekking tot de mede-eigendom.

Na voorafgaande uiteenzetting, verklaart de comparant dat hij voornemens is de verschillende privatieve kavels en de daaraan verbonden grondaandelen, waaruit het gebouwencomplex is samengesteld, te verkopen.

Toelichting van de akte - voorlezing

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat in het bijzonder de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien hij hierop prijs stelt, alsook indien iemand van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart de comparant van oordeel te zijn dat het ontwerp van de statuutakte minstens 5 kalenderdagen, en dus voldoende tijdig voor het verlijden van de akte, door hem werd ontvangen, dat hij hiervan kennis heeft kunnen nemen en aldus niet aandringt op een volledige voorlezing van de akte.

Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die uit onderhavige akte voortspuiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde omgevingsvergunning.

STATUTEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

I. RECHTSPERSOONLIJKHEID - INSCHRIJVING BINNEN DE KRUISPUNT-BANK VAN ONDERNEMINGEN

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van de gebouwen op het kantoor van rechtszekerheid, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

Door de wilsuitdrukking van de comparanten, wordt er een vereniging van mede-eigenaars opgericht.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Inschrijving binnen de kruispuntbank van ondernemingen

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994, gewijzigd door de wet van 2 juni 2010 en laatst gewijzigd door de wet van 18 juni 2018;

- de wet van 16 januari 2003 houdende de oprichting van een Kruispuntbank voor Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen;

-artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de wet van 16 januari 2003.

Aangezien uit vorige volgt dat de vereniging van mede-eigenaars moet zijn ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen alsook verplicht is om haar ondernemingsnummer op alle documenten van haar uitgaande te vermelden, zal de aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen geschieden, op verzoek van ondergetekende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige akte, door het volgens de ratio loci bevoegde rechtszekerheidskantoor.

II. BENAMING

Zij draagt de benaming: "*TIRANTAS*".

III. ZETEL

Zij heeft haar zetel te op het op het adres van het appartementsgebouw, Gravinstraat 35 te 2140 Antwerpen - Borgerhout, waar zij ter hoogte van of in de inkomhal van het gebouw op naam van de vereniging van mede-eigenaars een postbus ter beschikking heeft.

De vereniging van mede-eigenaars is ook te bereiken op het (maatschappelijk) adres van haar organieke vertegenwoordiger, met name haar syndicus, waarvan de gegevens eveneens ter hoogte van de postbus of aan de inkomdeur van het appartementsgebouw terug te vinden zijn.

Op straffe van nietigheid moet aangetekende briefwisseling worden geadresseerd aan de woonplaats, bij ontstentenis daarvan aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

IV. VERMOGEN

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouwencomplex.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

V. TENUITVOERLEGGING

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87§6 nieuw Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

VI. RECHTSVORDERINGEN

A) De vereniging van mede-eigenaars

1) De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86§ 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

2) De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

3) De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

B) De mede-eigenaars

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

B.3. Betreffende de Algemene Vergadering:

1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

3) Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

4) Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld onder punt 3 hiervoor en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

5) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

6) Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

B.4. Betreffende de gerechtskosten

1) De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

2) De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de

vordering door de rechter volledig on-gegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

3) De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

4) Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

C. Bewindvoering

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

D) Houders van een persoonlijk of zakelijk recht

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake werd gedaan overeenkomstig artikel 3.93§5 tweede lid ten 2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

E. Buitengerechtelijke geschillenoplossing - arbitrage - bemiddeling - collaboratieve onderhandelingen

Arbitrage:

Elk beding eventueel in huidige akte opgenomen om de afhandeling van geschillen/conflicten aan één of meerdere arbiters op te dragen, dient voor niet geschreven te worden beschouwd.

Bemiddeling:

- Bij een conflict met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of wanneer het conflict er een raakvlak mee heeft, tussen de vereniging van mede-eigenaars en andere mede-eigenaars en/of houders van een persoonlijk of zakelijk recht of zij die een recht van bewoning genieten en dewelke partijen gehouden zijn tot de naleving van huidige statuten, de vigerende wetgeving en eventueel een tegenstelbaar gemaakt reglement van interne orde, zijn partijen gehouden om, vooraleer het geschil aanhangig te maken bij de bevoegde rechtbank, in eerste instantie te trachten het conflict door middel van bemiddeling op te lossen. Alsdan wordt beroep gedaan op een bemiddelaar.

- Betreft het een conflict tussen de zetelende syndicus en de vereniging van mede-eigenaars, dan zal de algemene vergadering dan wel de bevoegde rechtbank, beslissen over de aanstelling van een voorlopig toegevoegd syndicus. Dit voor de benodigde duurtijd en met een specifieke taakomschrijving. Deze voorlopig toegevoegde syndicus behartigt aangaande het desbetreffende conflict tijdens de bemiddeling de belangen van de vereniging van mede-eigenaars.

- Betreft het een conflict met betrekking tot de niet (tijdige) betaling van de afrekening(en), provisies door een mede-eigenaar, dan komt het de

syndicus toe om te oordelen of een minnelijke oplossing via bemiddeling al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Het dient in die gevallen dan wel te gaan om een gemotiveerde weigering van de eigenaar om tot betaling over te gaan.

Wanneer een eigenaar zonder gegronde reden niet (tijdig) overgaat tot het betalen van zijn kosten, dan zal de syndicus geen gebruik dienen te maken van deze bemiddelingsclausule.

Hij heeft dan het recht om de achterstallen in te vorderen, desnoods via het opstarten van een gerechtelijke procedure.

- Huidige bemiddelingsclausule wordt ingeschreven in toepassing van artikel 1725§1 van het Gerechtelijk Wetboek.

- Niettegenstaande de tussenkomst van een bemiddelaar via huidige statuten aan partijen wordt opgelegd, betreft het geen gerechtelijke bemiddeling zoals opgenomen in artikelen 1734 tot en met 1737 van het Gerechtelijk Wetboek.

Het betreft met andere woorden een vrijwillige bemiddeling in de zin van artikel 1730 tot en met 1733 van het Gerechtelijk Wetboek.

Dit neemt evenwel niet weg dat de rechter voor wie het geschil wordt gebracht, tenzij de wetgever dit uitdrukkelijk in de wet verbiedt, van rechtswege of op vraag van (één van de) partijen, de gerechtelijke bemiddeling opleggen.

- De partijen kunnen onderling, in samenspraak met de bemiddelaar, de duur van de bemiddeling bepalen alsook kan elk van de partijen, zonder veel vormvereisten, met name louter door een kennisgeving bij aangetekende brief, de bemiddeling beëindigen.

- Alle kosten verbonden aan de bemiddelingsprocedure worden gedragen door alle partijen, elk voor een gelijk deel.

- Indien de bemiddeling succesvol wordt afgerond en partijen tot een akkoord zijn gekomen, dan bestaat de mogelijkheid dat zij dit op papier gesteld akkoord door de rechtbank laten homologeren.

Alsdan verkrijgt het de waarde van een akkoordvonnis hetwelk uitvoerbare kracht bezit.

Het kan ten uitvoer worden gelegd, op voorwaarde dat het voorafgaandelijk werd betekend.

Collaboratieve onderhandelingen:

Naast de bemiddeling zoals hiervoor uiteengezet, kan toepassing worden gemaakt van artikel 1738 tot en met artikel 1748 van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

VII. TEGENSTELBAARHEID STATUTEN

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

DEEL I:

BASISAKTE.

De basisakte moet bevatten:

De beschrijving van het onroerend geheel en van de privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden.

Aanduiding en beschrijving van het onroerend geheel:

1. Juridische beschrijving van het onroerend goed

STAD ANTWERPEN-25^{ste} afdeling:

Een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Gravinstraat 35/Gijselsstraat 162/168, gekend binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder A111D14P0000.

2. Feitelijke beschrijving van het onroerend goed

Het onroerend goed bestaat, naast de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, uit volgende privatieve kavels:

Ondergronds: 14 autostaanplaatsen.

Zijde Gravinstraat: 6 appartementen, verspreid over 3 verdiepingen.

Zijde Gijselsstraat: 4 eengezinswoningen, verspreid over 3 verdiepingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Beginsel - algemeenheden.

Elke privaat gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige ondeelbare eenheid vormen.

De privaat kavels en de gemene delen zijn weergegeven in de plannen en andere documenten die deel uitmaken van deze statuutakte en eraan worden gehecht.

Maken het voorwerp uit van de privaat eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een kavel bestemd zijn. Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik/tot dienst van al de verschillende kavels of bepaalde onder hen.

Bij ontstentenis of tegenstrijdigheid tussen titels, dienen deze zaken die tot dienst of tot nut zijn van meerdere kavels, te worden beschouwd als zijnde gemeenschappelijke delen.

Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn niet vatbaar voor verdeling; het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De vervreemding van een privaat kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van de privaat gedeelten en van de onverdeelde aandelen in de gemene delen die er bijhorigheden van uitmaken. De hypotheek en ieder zakelijk recht dat een privaat kavel belast, belast tegelijkertijd en het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen eraan verbonden.

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Gelet op de samenstelling van het gebouwencomplex, ontstaan er binnen dit project 2 soorten van gemeenschappelijke delen. Namelijk algemeen gemeenschappelijke en particulier gemeenschappelijke delen. In functie van het principe "de gebruiker betaalt", wordt hierna een opsomming gedaan van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle kavels behorende tot het volledige gebouwencomplex (algemeen gemeenschappelijke delen) en van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van de appartementen, de woningen of de ondergrondse verdieping (particulier gemeenschappelijke delen).

Algemeen gemeenschappelijke delen zijn deze die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars/bewoners van het volledige gebouwencomplex.

Particulier gemeenschappelijke delen zijn deze die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van bepaalde eigenaars/bewoners van het gebouwencomplex.

Binnen de particulier gemeenschappelijke delen wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen deze tot dienst van de eigenaars/bewoners van het appartementsgebouw (Gravinstraat) en deze tot dienst van de eigenaars/bewoners van de eengezinswoningen (Gijselsstraat).

1. Algemeen gemeenschappelijke delen.

Behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen: de grond voor zijn gehele oppervlakte (boven-, en ondergronds), de gemeenschappelijke toiletruimte en onderhoudsruimte, de gemeenschappelijke tuin/het gemeenschappelijk binnengebied met al haar beplantingen en eventuele

aanhorigheden, indien aanwezig de septische put(ten), waterputten, pompputten, eventuele afsluitingen, de fietsenstalling met haar oplaadpunt voor elektrische fietsen, eventuele buitentrappen, eventuele meterlokalen indien tot dienst voor het gehele gebouwencomplex, eventuele technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort), brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, enzovoort) indien tot dienst voor het gans complex, enzovoort.

En verder al deze delen die tot dienst/tot nut zijn of kunnen zijn van alle eigenaars/bewoners van het gehele complex.

2.Particulier gemeenschappelijke delen.

Gravinstraat.

Het dak/de daken met hun aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, terrasconstructies waarop een exclusief gebruiksrecht rust (uitgezonderd de bevloering/betegeling (inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras)), eventuele leuningen/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaat zijn), eventuele tuingedeelten verbonden aan een kavel waarop een exclusief gebruiksrecht rust, de helft van de muren die de privaat gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van dit appartement dienen, meterlokalen, de liftinstallatie met aanhorigheden, de inkomhal met haar deur/deuren, eventuele brievenbusgeheel, het bellenbord met eventueel videosysteem (de individuele parlofoon toestellen in de appartementen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaat), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort), brandladders, de trappen naar de kelders en naar de autostaanplaatsen, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) voor één van de mede-eigenaars maar die tot het gemeenschappelijk nut (kunnen) zijn voor alle eigenaars/bewoners behorende tot het appartementsgebouw.

Gijsselsstraat.

Het dak/de daken indien deze doorlopen alsook hun aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, terrasconstructies waarop een exclusief gebruiksrecht rust, uitgezonderd de bevloering/betegeling (inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras)), eventuele leuningen/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaat zijn), de helft van de muren die de privaat gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van deze woning dienen, meterlokalen, de liftinstallatie met aanhorigheden, de inkomhal met haar deur/deuren, eventuele brievenbusgeheel, het bellenbord met eventueel videosysteem (de individuele parlofoon toestellen in de woningen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaat), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen,

technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort), brandladders, de trappen naar de kelders en naar de autostaanplaatsen, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) voor één van de mede-eigenaars maar die tot het gemeenschappelijk nut (kunnen) zijn voor alle eigenaars/bewoners behorende tot het appartementsgebouw.

De ondergrondse verdieping zich uitstrekkende onder het gebouwencomplex:

De in-, en/uitrit (helling met en zonder trappen), de verkeerslichten, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s) enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort) indien exclusief dienende voor de ondergrondse verdieping en niet behorende tot de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw of de eengezinswoningen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

PRINCIPE - ALGEMENE BESCHRIJVING.

Maken het voorwerp uit van privatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend ten gebruike van een mede-eigenaar staan.

Zodoende zijn privaat, zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft, de elementen welke de kavels vormen en hierbij behorende privatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde kavels bevinden, zoals:

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
 - de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
 - de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;
 - de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware (steun)muren;
 - kolommen, wanden en betonnen balken;
 - de bevoering/betegeling van de balkons/terrassen met eventuele voetjes/tegeldragers;
 - de leuningen/balustrades van de terrassen/balkons tenzij deze doorlopen. In welk laatste zij geacht worden als particulier gemeenschappelijk te worden beschouwd tussen de kavels waarvoor ze tot dienst/tot gebruik zijn;
 - de tussenschotten indien zij tot dienst/tot gebruik zijn van één kavel. Zoniet, worden deze aanzien als zijnde particulier gemeenschappelijk tussen de belendende kavels;
 - de eventuele verlichtingsarmaturen aan het plafond van het bovenliggend terras/balkon;
 - de inkomdeuren van de appartementen op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privatieve aanhorigheden in de kelderverdieping;
 - het schrijnwerk en het behang- en sluitwerk;
 - de individuele sanitaire installaties en de individuele verwarmingsinstallatie van elk kavel;
 - de leidingen voor koud en warm water, in voorkomend geval gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaat kavel, voor zover deze zich in het bediende kavel bevinden;
 - de meters ten gebruike van één enkel kavel.
- Zijn eveneens privaat, de toebehoren exclusief tot dienst/tot het gebruik van de kavels welke zich buiten de bedoelde kavels bevinden en met name:
- de bel, de installatie voor parlofoon en deuropener aan de toegangsdeuren van de appartementen, tenzij anders bepaald;

-de brievenbussen behalve wanneer het om een gezamenlijk brievenbusgeheel gaat, en verder alle delen/alle zaken exclusief en uitsluitend tot dienst/tot gebruik van een privaat kavel.

BESCHRIJVING & OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN INCLUIS HUN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN WAARONDER DE GROND.

Beginsel - algemeenheden.

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van de aan de oorspronkelijke en de aan deze akte gehechte vergunde plannen.

De beschrijving van de kavels gebeurt vanuit de Gravinstraat, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw gericht, voor wat de appartementen betreft en vanuit de Gijselsstraat, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw gericht, voor wat de woningen betreft.

Elke privaat gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige ondeelbare eenheid vormen.

Maken het voorwerp uit van de privaat eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een kavel bestemd zijn.

De vervreemding van een privaat kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van de privaat gedeelten en van de onverdeelde aandelen in de gemene delen die er bijhorigheden van uitmaken.

De hypotheek en ieder zakelijk recht dat een privaat kavel belast, belast tegelijkertijd en het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen eraan verbonden.

Het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, wordt hieronder uitgedrukt in **tweeduizend vijfhonderdtweeduizend vijfhonderdsten (2.500/2.500sten).**

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Omvang van de privaat delen:

Iedere private kavel omvat al de bestaande delen van de appartementen, van de eengezinswoningen, bergingen en autostaanplaatsen.

Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bekleding van de binnenmuren met decoratie, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, deuren naar de traphal, de keukeninrichtingen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaat kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallatie, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaat kavel.

Zelfs wat zich buiten de privaat kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt worden door deze kavel, is privaat, zoals balkon-, terrasleuning, balkon, -terrasvloeren, private water, elektriciteit - gas - verwarming- en telefoonleidingen en meters, de deurbel aan het appartement/aan de woning, en verder al die delen die uitsluitend tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van een privaat kavel.

Opsomming.

Ondergrondse verdieping.

1. De autostaanplaats, gekenmerkt: **"autostaanplaats 1"** (perceelnummer: A111S19P0011), omvattende:

- In privaat en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

2. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 2"
(perceelnummer: A111S19P0012), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen,
waaronder de grond.
3. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 3"
(perceelnummer: A111S19P0013), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
12/2.500sten (twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene
delen, waaronder de grond.
4. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 4"
(perceelnummer: A111S19P0014), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
12/2.500sten (twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene
delen, waaronder de grond.
5. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 5"
(perceelnummer: A111S19P0015), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene
delen, waaronder de grond.
6. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 6"
(perceelnummer: A111S19P0016), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene
delen, waaronder de grond.
7. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 7"
(perceelnummer: A111S19P0017), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
14/2.500sten (veertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene
delen, waaronder de grond.
8. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 8"
(perceelnummer: A111S19P0018), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene
delen, waaronder de grond.
9. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 9"
(perceelnummer: A111S19P0019), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene
delen, waaronder de grond.
10. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 10"
(perceelnummer: A111S19P0020), omvattende:
- In privatieve en uitsluitende eigendom:
De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

11. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 11" (perceelnummer: A111S19P0021), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

12. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 12" (perceelnummer: A111S19P0022), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

13. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 13" (perceelnummer: A111S19P0023), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

14. De autostaanplaats, gekenmerkt: "autostaanplaats 14" (perceelnummer: A111S19P0024), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

15/2.500sten (vijftien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartementsgebouw (Gravinstraat).

-Gelijkvloers

15. Het appartement, genummerd "35/001" (perceelnummer: A111S19P0005), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

212/ 2.500sten (tweehonderd en twaalf /tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Eerste verdieping.

16. Het appartement, genummerd "35/101" (perceelnummer: A111S19P0006), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

211/ 2.500sten (tweehonderd en elf /tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

17. Het appartement, genummerd "35/102" (perceelnummer: A111S19P0007), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

173/ 2.500sten (honderddrieënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten)
in de gemene delen, waaronder de grond.

-Tweede verdieping:

18. Het appartement, genummerd "35/201" (perceelnummer: A111S19P0008), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Op de 2^{de} verdieping: Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamer, badkamer,

Op de 3^{de} verdieping: berging, overloop, het privaatief gebruiksrecht op een dakterras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

235/ 2.500sten (tweehonderdvijfendertig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

19. Het appartement, genummerd "35/202" (perceelnummer: A111S19P0009), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

172/ 2.500sten (honderdtweeënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Derde verdieping:

20. Het appartement, genummerd "35/301" (perceelnummer: A111S19P0010), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamer, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

173/ 2.500sten (honderddrieënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten)
in de gemene delen, waaronder de grond.

Eengezinswoningen (Gijselsstraat)

21. De woning, genummerd "162" (perceelnummer: A111S19P0001), zich uitstreckende over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, woonkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras

Op de 1^{ste} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

266/ 2.500sten (tweehonderdzesenzestig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

22. De woning, genummerd "164" (perceelnummer: A111S19P0002), zich uitstreckende over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, woonkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras

Op de 1^{ste} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

270/ 2.500sten (tweehonderdzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten)
in de gemene delen, waaronder de grond.

23. De woning, genummerd "166" (perceelnummer: A111S19P0003), zich uitstreckende over het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras & buitenruimte.

Op de 1^{ste} verdieping: 2 woonkamers.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

Op de 3^{de} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

304/ 2.500sten (driehonderd en vier/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

24. De woning, genummerd "**168**" (perceelnummer: A111S19P0004), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras & buitenruimte.

Op de 1^{ste} verdieping: 2 woonkamers.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

Op de 3^{de} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

313/ 2.500sten (driehonderd dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Aandelenverslag - bouwplannen - samenvattende aandelentabel

Het gemotiveerd aandelenverslag, opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Danny Héroufosse (LAN040276) op **15 augustus 2021**, wordt aan het gedeelte basisakte gehecht.

De goedgekeurde bouwplannen, werden opgemaakt door architectenbureau Broeckx - Schiepers (Maastrichtersteenweg 60 te 3500 Hasselt).

Samenvattende aandelentabel:

Gravinstraat:

Appartement 35/001: 212/2.500sten

Appartement 35/101: 211/2sten

Appartement 35/102: 173/2.500sten

Appartement 35/201: 235/2.500sten

Appartement 35/202: 172/2.500sten

Appartement 35/301: 173/2.500sten

Gijselsstraat:

Woning 162: 266/2.500sten

Woning 164: 270/2.500sten

Woning 166: 304/2.500sten

Woning 168: 313/2.500sten

Ondergrondse verdieping:

Autostaanplaats 1: 11/2.500sten

Autostaanplaats 2: 11/2.500sten

Autostaanplaats 3: 12/2.500sten

Autostaanplaats 4: 12/2.500sten

Autostaanplaats 5: 13/2.500sten

Autostaanplaats 6: 13/2.500sten

Autostaanplaats 7: 14/2.500sten

Autostaanplaats 8: 13/2.500sten

Autostaanplaats 9: 13/2.500sten

Autostaanplaats 10: 11/2.500sten

Autostaanplaats 11: 11/2.500sten

Autostaanplaats 12: 11/2.500sten

Autostaanplaats 13: 11/2.500sten

Autostaanplaats 14: 15/2.500sten

Totaal: 2.500/2.500sten

DEEL II: REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
--

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

- I. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.
- II. De met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN Plichten VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR/BEWONER BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Artikel 1: Algemene interpretatieregel - bewoning in het algemeen.

Iedere eigenaar heeft het recht om van zijn privatieve kavel(s) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de bepalingen binnen de wet, op voorwaarde de rechten van andere mede-eigenaars/bewoners niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Artikel 2: Bestemming van de kavels

Staanplaatsen

Op de autostaanplaatsen worden enkel auto's of per staanplaats maximum één moto gestald. Er wordt verder niets op de plaatsen aangebracht (bijvoorbeeld geen olie of andere producten noch materialen zoals kasten, enzovoort).

Bergingen

In de bergingen wordt enkel huishoudelijk materiaal gestockeerd.

Het opbergen van licht ontvlambare en/of ontplofbare zaken (bijvoorbeeld vuurwerk,...), van zeer brandbare materialen, van bederfbare eetwaren, enzovoort is niet toegelaten.

Alle materialen, producten, enzovoort dienen voldoende hoog van de grond te worden geplaatst derhalve zij - in de mate van het mogelijke - bij eventuele wateroverlast gevrijwaard blijven van waterschade.

Appartementen & woningen:

Er mag noch in het appartementsgebouw noch in de woningen enige handel gedreven worden. Zowel de appartementen als de eengezinswoningen zijn uitsluitend bestemd voor residentiële bewoning.

De lokalen zullen bestemd kunnen worden, tegelijkertijd voor de bewoning en voor de uitoefening van een vrij beroep, op voorwaarde dat de beroepsuitoefening en het bezoek dat dit met zich zou meebrengen, de rust in het gebouw niet schaadt noch enige andere overlast veroorzaakt.

Artikel 3: Verhuring - onderverhuring - verhuring op korte termijn

De kavels mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan de voorschriften van huidige statuten, inbegrepen de bepalingen opgenomen binnen het reglement van interne orde, en aan de inhoud van de notulen van de algemene vergaderingen ingeval deze beslissingen bevat die van toepassing (kunnen) zijn op een huurder.

Naar analogie met de dwingende wet, zijn de verhuurders verplicht om aan hun huurders een kopie van de statuten, van het reglement van interne orde en van de door de vergadering - na het verlenen van het recht - genomen beslissingen, te bezorgen.

Het verhuren van gedeelten van kavels is verboden. Een berging of een staanplaats mag onafhankelijk worden verhuurd.

Een houder van een persoonlijk recht verbindt er zich toe zich naar alle bepalingen binnen de statuten en het reglement van interne orde opgenomen, te schikken. Hetzelfde geldt voor wat alle beslissingen betreft welke na het verlenen van het persoonlijk recht door de algemene vergadering zouden worden genomen.

Het komt de verlener van het recht toe om zowel de beslissingen genomen voor het verlenen van het recht als deze genomen na het verlenen van het recht, ter kennis te brengen van zijn huurder(s).

De verhuurder blijft ten aanzien van de houder van het persoonlijk recht alsook ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen, schade, enzovoort die zich omwille van het ontbreken van de kennisgeving zou voordoen. Onderverhuring van een kavel of een deel van een kavel is verboden.

Aan zowel eigenaars als aan de verlener en/of houders van een persoonlijk of zakelijk recht wordt een algemeen verbod opgelegd om hun kavel(s), of een deel ervan, voor korte termijn (minder dan één jaar) en/of als vakantiewoning/als toeristische logies (bijvoorbeeld Air BnB) te gaan verhuren.

Derhalve is het ook niet toegelaten om in die zin enige publicatie te voeren of enige aankondiging, bijvoorbeeld via de site airbnb, te doen.

Artikel 4: Samenvoeging en splitsing van naast, boven of onder elkaar gelegen kavels

Het is zonder uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering verboden om een kavel te verdelen in meerdere kavels. Ook het volledig of gedeeltelijk verenigen van twee of meer kavels is zonder uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering niet toegelaten. In beide gevallen dient hiervoor minstens een 4/5^{de} meerderheid te worden bekomen.

De algemene vergadering beslist eveneens, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid als deze nodig om te kunnen overgaan tot de verdeling of vereniging, over de daaraan verbonden wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom indien dit noodzakelijk is alsook over een eventuele wijziging van de verdeling van de lasten.

Indien door deze wijziging de stevigheid of het esthetisch uitzicht aangetast kunnen worden, zal door de betrokken eigenaar een ontwerp van de uit te voeren werken voorgelegd worden aan de syndicus, die ze, indien hij dit nodig acht, op kosten van de eigenaar die tot de werken wenst te doen overgaan, zal laten nazien door een architect, deskundige en hem dienaangaande om zijn deskundig advies vraagt.

De syndicus legt de aangelegenheid ter beoordeling voor aan de algemene vergadering. In geval van goedkeuring door de vergadering, blijft de eigenaar die tot de uitvoering mag (laten) overgaan, verantwoordelijk voor de schade die door het uitvoeren van deze werken zou ontstaan.

Vooraleer tot de werken mag worden overgegaan, zal de eigenaar er eerst voor dienen te zorgen dat de eventuele noodzakelijke formaliteiten werden vervuld (bvb. bekomen van een omgevingsvergunning, opmaak afbakeningsplan en bekomen van een gereserveerd perceelnummer, enzovoort).

Alle kosten rechtstreeks voortvloeiende uit de vooropgestelde wijzigingen (alle werken, erelonen, opmaak wijzigende statuten, kosten ifv. de prekadastratie, enzovoort), worden integraal gedragen door de eigenaar die tot de werken overgaat of doet overgaan.

Conform artikel 3.88§1,1°, d) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, kan de vergadering met een 2/3^{de} meerderheid beslissen om, mits bijzondere motivering, werken aan bepaalde privatieve delen in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars te doen uitvoeren.

Dit om economische of technische redenen.

Wanneer eigenaars nalaten de noodzakelijke werken aan hun kavels uit te (doen) voeren en daardoor privatieve kavels en/of gemeenschappelijke delen blootstellen aan enige schade of nadelige gevolgen, dan heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan privatieve delen te doen uitvoeren. Dit op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft.

Ingeval, om het even welke reden, werken moeten uitgevoerd worden in privatieve delen, zowel voor privatieve doeleinden als voor gemeenschappelijke doeleinden, zal geen enkele vergoeding aan de eigenaar, houder van het zakelijk of persoonlijk recht of iemand die over een toelating tot bewoning op een kavel beschikt, verschuldigd zijn, zelfs niet wanneer de werken voor langere tijd, bvb. meer dan veertig dagen, duren.

Artikel 5: Privatieve elementen die de mede-eigendom aanbelangen – uniforme uitzicht.

-Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

-Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen/de balkons van het gebouw en worden daar ook geen antennes, schotelantennes, satelietschotels of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

-Airco-units mogen enkel geplaatst worden op het gemeenschappelijk dak, hetzij op de privatieve terrassen, doch enkel voor zover zij noch het zicht schaden, noch enige geluidshinder veroorzaken en voor zover zij op een esthetisch verantwoorde wijze afgekast zijn.

-Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de algemene vergadering zal worden bepaald.

-Eenvormigheid moet heersen voor wat betreft het uitzicht van de naamplaatjes/van de gegevensdrager van de bewoners. Dit zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de deuren van de bergingen en eventueel ter hoogte van de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

-Eenvormigheid moet eveneens zo veel als mogelijk heersen voor het uitzicht van raambekleding, waarbij keuzevrijheid gelaten wordt voor wat betreft de vorm (glasgordijnen, rolgordijnen, enzovoort), maar waar, voor wat betreft de kleur, gestreefd dient te worden naar een algemene uniformiteit van het gebouw. Desnoods wordt de kleur of benaderende kleur(en) bepaald door de algemene vergadering.

-Zonneweringen, zonneschermen, luifels, enzovoort, mogen enkel aangebracht worden voor zover deze, zowel qua vorm als qua kleur, uniform zijn aan deze die eventueel door de bouwheer werden aangebracht of deze die door de algemene vergadering werd beslist en na voorafgaande goedkeuring tot plaatsing van de syndicus.

-Buitenreclame is slechts toegelaten mits bijzondere toelating van de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid van stemmen; in ieder geval dient vooraf het advies gevraagd te worden aan de syndicus.

-Zonder het akkoord van de syndicus is het de eigenaars verboden wijzigingen of bijkomende constructies of installaties, zelfs van tijdelijke aard, aan te brengen aan de privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke delen van het complex, zoals raamluizen, zonneblinden en dergelijke meer, ruiten, inkomdeuren uitgevende op gemeenschappelijke doorgangen.

Artikel 6: Lawaaihinder:

Ingeval van installatie van machines of klankinstallaties, dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen ten einde door geluidshinder

of trillingen de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen (zie verder).

Artikel 7: Vrije toegang tot de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus of door deze laatste aangeduide derden, vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken dusdanig maatregelen van algemeen belang kunnen worden getroffen indien noodzakelijk.

Ook moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op de herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privatieve eigendom ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privatieve kavels of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner is verplicht aan de syndicus de gegevens door te geven van de persoon/personen die over een sleutel van de kavel/de kavels beschikt/beschikken en die alsdan kan/kunnen worden gecontacteerd wanneer om dringende reden een kavel moet worden betreden.

Indien vermeldte wordt nagelaten, of wanneer de contactpersoon/de contactpersonen niet kan/ niet kunnen worden gecontacteerd, dan verleent hierbij elke mede-eigenaar/bewoner de syndicus het recht om, in (hoog)dringende gevallen, ervoor te zorgen dat de toegang tot het privatieve kavel kan worden bekomen.

De syndicus zal hiervoor steeds beroep doen op de bevoegde instanties (lokale politie en/of brandweer...).

Alle kosten die daaruit zouden voortvloeien, vallen integraal ten laste van de eigenaar(s) van de privatieve kavel.

Artikel 8: Wijze van gebruik van de privatieve kavels

-De privatieve kavels moeten worden bewoond en worden onderhouden volgens het goede huisvaderschap.

Het is onder meer verboden:

-Brandbare en explosieve en gevaarlijke stoffen op te slaan of te vervoeren.

-Additionele sloten op vensters en deuren te plaatsen of deze sloten te vervangen.

-De luchtcirculatie van de airconditioning of verwarming te verhinderen.

-Andere gordijnen, blinden, schermen, voorwerpen of versieringen aan de ramen te plaatsen dan deze eventueel voorzien door de bouwheer of deze beslist door de algemene vergadering.

-Trillingen te veroorzaken die aan het gebouw schade zouden kunnen berokkenen.

-Apparatuur in te schakelen, in- of aan te sluiten die tot overbelasting of storing van de elektrische, mechanische of communicatieapparatuur kan aanleiding geven.

-Bij het verlaten van de privé-kavels dienen deuren en ramen degelijk gesloten.

Artikel 9: rust

Hinderlijk geluid van onder andere: luidruchtige afstelling van TV of geluidsinstallatie, huishoudtoestellen die onvoldoende geluiddempend worden afgesteld (bv. wasmachines) of veel lawaai maken (vb. stofzuigers) schreeuwen en roepen, geluid van huisdieren, dichtslaan van deuren, uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubels, boren, kapwerken, muziekinstrumenten, enzovoort, mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners. De geluidssterkte ervan dient zodanig geregeld te worden dat zij niet overdreven storend werkt. Regelmatig misbruik kan na herhaalde vaststelling worden gesanctioneerd door de algemene vergadering.

Tussen 22 uur 's avonds en 07 uur 's morgens tijdens werkdagen en 22 uur 's avonds en 09 uur 's morgens tijdens zon- en feestdagen, zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het niet kan worden waargenomen door de andere bewoners.

Ook andere elektrische apparaten mogen geen overlast veroorzaken voor de medebewoners; zij moeten voorzien zijn van anti-parasietapparaten om de storingen tegen te gaan.

Geen enkele industriële motor, ter uitzondering van deze die de liften of andere gemeenschappelijke inrichtingen bedient, zal in het gebouw mogen geplaatst worden.

Artikel 10: Huisdieren

Huisdieren worden in het gebouwencomplex enkel toegelaten voor zover ze voor de andere bewoners geen overlast veroorzaken door lawaai-, geur-, of andere hinder.

Als dit wel gebeurt, dan zal dit bij regelmatige herhaling ervan door de bevoegde instanties worden vastgesteld waarna, de algemene vergadering met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid zal beslissen over de tegen de eigenaar van het dier te nemen maatregelen.

Alsdan heeft de algemene vergadering het recht en de beslissingsbevoegdheid om te doen overgegaan tot het (laten) verwijderen van het/de voor overlast veroorzakende dier of dieren.

Wanneer de eigenaar van het dier/van de dieren zich niet vrijwillig zou onderwerpen aan de beslissing van de algemene vergadering, dan heeft de syndicus het recht om de verwijdering van het dier/van de dieren te vorderen, desnoods via tussenkomst van de rechtbank. De syndicus behoeft hiervoor verder geen bijzonder mandaat van de algemene vergadering.

Artikel 11: Verhuizingen – renovatie-/verbouwingswerken

Het binnenbrengen van zaken voor persoonlijke doeleinden mag geen vervuiling van en zeker geen schade aan de gemeenschappelijke en/of privatieve delen veroorzaken. Wordt een bepaald deel toch vervuild, dan dient dit onmiddellijk door de betrokkene te worden opgekuist.

Het binnenbrengen van bouwmaterialen, zware gereedschappen, meubelen e.a. moet via een ladderlift naar het appartement worden overgebracht via de ramen. Deze zaken zullen geenszins, ook niet tijdelijk, op de privatieve autostaanplaats en/of op eender welke gemeenschappelijke delen worden gestald.

Voor wat betreft kleine meubelen of huisgerief is het toegelaten gebruik te maken van de gangen en trapzalen, doch voor zover er volstreekte noodzakelijkheid toe bestaat en mits voorlegging van een toelating door de syndicus afgeleverd. Vooraleer over de toelating te kunnen beschikken, zal er voorafgaandelijk een op tegenspraak gestelde rondgang tussen de syndicus en de (verhurende) mede-eigenaar gebeuren betreffende de te gebruiken gemeenschappelijke delen/doorgangen. Na de rondgang wordt er een proces verbaal van plaatsbeschrijving opgemaakt zodat na de verhuis eventuele aangerichte schade zou kunnen vastgesteld worden. In dit laatste valt het herstel in natura volgens de regels der kunst of wanneer dit in opdracht van de syndicus gebeurt, ten laste van de (verhurende) mede-eigenaar(s).

Hetzelfde geldt wanneer een eigenaar of zijn houder van een persoonlijk of zakelijk recht renovatie-/verbouwingswerken aan een kavel zou (doen) uitvoeren.

Indien noodzakelijk, mogen in het laatste de aangestelde werklieden gebruik maken van de lift en de gemeenschappelijke doch mits toezicht en onder de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de opdrachtgevende (verhurende) eigenaar of huurder.

Men zal er zonder meer voor zorgen dat de lift en eventuele andere gemeenschappelijke delen voldoende beschermd worden tegen

bevuiling en beschadiging (bijvoorbeeld de lift beschermen met dik karton, enzovoort). Op het einde van elke werkdag en bij het einde van de werken dienen de gemeenschappelijke delen alsook de lift opnieuw opgekuist te worden.

Gebeurt dit niet, dan zal de syndicus op kosten van de in gebreke gebleven (verhurende) eigenaar, daarvoor een firma aanstellen.

Om de andere bewoners van de appartementen in het gebouw tijdig op de hoogte te kunnen brengen van de voorziene verhuis en/of renovatie-/verbouwingswerken, moet de syndicus daartoe enkele dagen op voorhand van op de hoogte worden gebracht.

Alle kosten veroorzaakt door beschadiging van gemeenschappelijke en/of privatieve delen, meer, alle eventueel veroorzaakte bijkomende kosten (bijvoorbeeld aftakken van stroom via een gemeenschappelijk stopcontact), ingevolge verhuizing en/of renovatie-/verbouwingswerken, zullen door de (verhurende) mede-eigenaar moeten vergoed worden en dit op eenvoudig verzoek van de syndicus, mits voorlegging van kosten.

De syndicus heeft steeds het recht bijkomende vergoedingen te vragen indien deze werkzaamheden bijkomende kosten veroorzaken voor de vereniging van mede-eigenaars.

Tijdens de werkzaamheden dienen de nodige maatregelen getroffen zodat er geen geur en/of stof in de gemeenschappelijke delen of in andere appartementen kan binnendringen, schade zou aangebracht worden aan de gemeenschappelijke delen en dat de lawaaihinder beperkt blijft.

Houd steeds toezicht op de werklieden die zich uiteraard ook dienen te schikken naar de bepalingen van dit reglement. Bij overtreding behoudt de syndicus zich het recht voor deze personen onmiddellijk de verdere toegang tot het gebouw te ontzeggen en/of de werken te laten stilleggen.

Artikel 12: Huishoudelijk afval

Indien de wijze van sortering, ophaling en verwerking van het huishoudelijk afval zou zijn vastgesteld binnen een reglement/verordening vastgesteld en goedgekeurd door de Stad Antwerpen, dan dienen alle bewoners zich hiernaar te schikken.

Het afval dient alsdan te worden buitengezet in de daarvoor opgelegde afvalzakken en op de uren en dagen door het reglement bepaald.

Wanneer er inzake niets door de plaatselijke overheid werd bepaald, dan komt het de algemene vergadering toe om over de wijze van sortering, ophaling en verwerking van het huishoudelijk afval alsook over de verdeling van de kosten ervan, te beslissen.

Bij het naar beneden dragen van het afval dient men er steeds op toe te zien dat noch de lift noch de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw worden bevuild.

Als er toch accidenteel iets wordt vuil gemaakt, mag worden verwacht dat onmiddellijk alles wordt opgekuist, dit uit respect voor de personen die instaan voor het normale onderhoud alsook voor alle andere medebewoners.

Noch in de stalplaats voor de wagens, noch in de gemeenschappelijke delen, noch in de privatieve bergingen, mag enig afval gedeponneerd worden, ook niet tijdelijk. Dit om geurhinder en ongedierte te voorkomen.

Het tijdelijk opbergen van huisvuil op de terrassen/de balkons, mag geen geurhinder veroorzaken voor medebewoners of burens.

Artikel 13: Tussendeuren - voordeur

De deuren in de ondergrondse verdieping alsook deze op het gelijkvloers dewelke toegang geven van buitenaf tot de inkomhallen en tot de liften, dienen steeds slotvast te zijn.

De inkomdeur van het appartementsgebouw op het gelijkvloers is uitgerust met een 24/24u slot. Deze mag slechts via de parlofoon geopend worden voor bekenden of aangekondigde bezoekers.

Toegang verlenen aan personen die de eigenaar/bewoner niet bekend zijn, is verboden.

Artikel 14: Bevuiling van terrassen, raamdorpels en vensterruiten

Het is niet toegelaten om gebruiksgoederen, reinigingstoestellen, etensresten e.a. over de borstwering van het terras/het balkon, in de gemeenschappelijke delen of door de ramen, uit te kloppen of te gooien.

Bij het (laten) reinigen van de ramen, terrassen, enzovoort, dient rekening te worden gehouden met de boven-en onderburen of deze van de aanpalende kavel(s).

Het reinigen van deze delen die gemeenschappelijk (kunnen) zijn tussen belendende percelen dient te gebeuren door de eigenaars/bewoners van de betreffende kavels en dit in onderlinge afspraak.

Vloerkleden, vodden, opneemdoeken en dergelijke mogen nooit door eender welk venster mogen uitgeklopt worden.

Artikel 15: Publiciteit - uitzicht

Het verzorgd uitzicht van het gebouw - ook langs de binnenzijde - moet steeds worden bewaard. Daarom:

-Dient op de terrassen/op de balkons aan de achterzijde was, lakens, dekens, kledingstukken, enzovoort op een "fatsoenlijke" manier te worden opgehangen; Dit dient steeds achter en beneden de leuning te blijven hangen;

-Moeten de gemeenschappelijke delen, o.m. de ingangen en trapzalen, ten alle tijde vrij te blijven: er worden derhalve geen speelgoed, dag- en weekbladen, kinderwagens, paraplu's, huisvuilzakken of om het even welke voorwerpen op de overlopen van de verdiepingen, de gangen of inkomhallen achter gelaten;

-Zal iedere eigenaar/ bewoner ervoor zorgen dat drukwerk of andere poststukken die uit zijn brievenbus steken, zo snel als mogelijk worden verwijderd.

-Mogen op het bellenbord, de brievenbussen en in de lift enkel uniforme naamplaatjes worden aangebracht; deze worden uitsluitend besteld, geleverd en geplaatst via de diensten van de syndicus op kosten van de (verhurende) eigenaar(s).

-Is het verboden - ook tijdelijk - uithangborden, reclame of plakaten (bijvoorbeeld mbt. lokale en nationale verkiezingen) uit te hangen tegen de gevel, terras-, balkonsafsluitingen, ramen, enzovoort, behalve wanneer het een mededeling inzake verhuring of verkoping betreft;

-Is het formeel verboden enig buitenoppervlak van de gebouwen, zoals bv. de kleur en/of de aard van de plafonds van de terrassen/balkons, terrasafsluitingen, enzovoort te wijzigen.

-Zal elke eigenaar/bewoner er moeten voor zorgen dat ramen, vensterbanken, terrasafsluitingen, enzovoort regelmatig worden gereinigd zodat steeds een mooi uitzicht van het gebouw gegarandeerd wordt;

-Staat het iedere bewoner vrij om bloembakken te hangen aan de leuning van de terrassen/balkons mits deze aan de binnenkant hangen zodat er geen afdrup kan zijn die mogelijks hinderlijk is voor lagergelegen kavels.

Verder wordt bepaald dat:

-De bewoners in het algemeen aan hun vensters en op de terrassen/balkons geen enkel voorwerp mogen uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw;

-Het echter wel toegelaten is om panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel aan te brengen;

-De eigenaar(s) die het gebruik heeft/hebben van een tuin(gedeelte), zal/zullen deze alleen mogen gebruiken waarvoor hij bestemd is en hij/zij zal er steeds op toezien dat de tuin een goed onderhoud aanblijft vertoont.

Artikel 16: Gebruik wasmachines, huishoudapparaten en sanitaire installaties

Was- en afwasmachines dienen op de voorziene afvoerbuizen aangekoppeld te worden volgens de regels der kunst.

De huishoudapparaten dienen zodanig opgesteld dat ze bij gebruik geen hinder kunnen veroorzaken voor de andere bewoners (vb. wasmachine op nachttarief).

Alle huishoudapparaten moeten storingvrij zijn teneinde de radio- en TV-ontvangst, gebruik van GSM e.a. niet te verstoren.

Teneinde op de onderhoudskosten van de afvoersystemen van de gemeenschappelijke delen belangrijke besparingen te realiseren, is het enkel toegelaten om in de was- en vaatwasmachines gebruik te maken van vloeibare zeep in plaats van poederzeep.

Teneinde verstopping te vermijden in het afvoersysteem van de toiletten en de beerput, is het verboden om in het toilet zaken te werpen die er niet in thuishoren (geen synthetische zepen of reinigingsmiddelen die hiervoor niet geschikt zijn, geen afval, enzovoort).

Hetzelfde geldt voor de afvoeren van de spoelbakken, lavabo's, bad- & douchekuipen.

Het is ten strengste verboden om frituurolie/frituurvet of andere vetten die kunnen stollen, in de afvoerleidingen te gieten. Wanneer omwille hiervan een verstopping in de leidingen optreedt en er wordt aangetoond wie hiervoor verantwoordelijk is, dan zullen alle kosten en nadelige gevolgen hieraan verbonden, worden verhaald op degene die de verstopping en de daaraan gekoppelde schade/nadelige gevolgen heeft veroorzaakt.

Artikel 17. Verantwoordelijkheid - aansprakelijkheid van de bewoner(s) voor hun bezoekers.

De bewoners staan garant en zijn verantwoordelijk en aansprakelijk voor de bezoekers die zij in hun privatieve kavel(s) ontvangen.

Zij zullen ervoor zorgen dat bezoekers niet eigen aan het gebouw, door hen worden begeleid indien zij in de herfst- en winterperiode na 18.00 uur en in de lente-zomerperiode na 21.00 uur het gebouw verlaten.

Wanneer er door één of meerdere bezoekers schade aan gemeenschappelijke en/of privatieve delen wordt aangebracht of wanneer er bijvoorbeeld zaken zouden worden onttrokken waarvan bewijs voorligt, dan zal, naast de individuele mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars via haar syndicus zowel de veroorzaker(s) als de (verhurende) eigenaar(s) hierop aangetekend in gebreke stellen. Dit teneinde alle kosten en nadelige gevolgen hieraan verbonden, op de veroorzaker(s) te verhalen. Wanneer deze laatste nalaat/nalaten om alle kosten te vergoeden, dan zal de vereniging van mede-eigenaars ze verhalen op de (verhurende) mede-eigenaar(s).

Onder meer in het kader van de verzekeringstechnische afhandeling (indien de schade door de verzekeraar als een gedekt schadegeval wordt aanzien) van het dossier, zal de syndicus steeds klacht neerleggen bij de lokale politie dewelke alsdan een proces verbaal van de feiten zal opstellen.

Artikel 18. Lift (Gravinstraat)

a) Netheid van de lift

Iedere bewoner van het gebouw wordt geacht de lift te gebruiken zodanig dat de netheid en het functioneren ten alle tijde gewaarborgd blijven.

Bezitters van - toegelaten - huisdieren dienen hier extra aandacht aan te besteden.

b) Gebruik van de lift

Het is niet toegelaten om de lift te gebruiken in geval van brand of wanneer deze schijnbaar niet goed werkt.

Het toegelaten gewicht en/of aantal personen mag nooit overschreden worden.

Het gebruik van de lift is verboden aan kinderen beneden de 12 jaar, niet vergezeld van een volwassene. Miskenning van het verbod gebeurt op de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de ouders of van diegene die op dat moment het toezicht heeft op het kind/op de kinderen.

De lift mag niet gebruikt worden voor verhuis of voor het vervoeren van zware materialen, tenzij onder de voorwaarden binnen dit reglement opgenomen.

Het naar boven of beneden brengen van voorwerpen andere dan boodschappen, reiskoffers en dergelijke meer, kan aldus enkel geschieden overeenkomstig de bepalingen voorzien in dit reglement.

Bij het vaststellen van gebreken, onregelmatigheden, enzovoort aan de lift, is het aangewezen om steeds de syndicus te verwittigen dan wel eventueel gebruik te maken van de alarmbel in de liftkooi wanneer er een slecht functioneren zou worden opgemerkt zoals: slecht of niet openen en sluiten van de deuren, te groot niveauverschil tussen vloer liftkooi en gangbordes, verdachte geluiden, schokken, onregelmatigheden allerhande, enzovoort.

Artikel 19: Werken aan gemeenschappelijke delen - leidingen, kabels, schotelantennes,...- werken aan/op de terrassen/balkons

-Het staat elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In voorkomend geval, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in/op de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan de syndicus per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De vereniging van mede-eigenaars kan dan beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit artikel vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kan de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;

- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Ingeval om het even welke reden, werken moeten uitgevoerd worden in privatieve delen, zowel voor privatieve doeleinden als voor gemeenschappelijke doeleinden, zal geen enkele vergoeding aan de eigenaar, houder van het zakelijk of persoonlijk recht of iemand die over een toelating tot bewoning op een kavel beschikt, verschuldigd zijn, zelfs niet wanneer de werken voor langere tijd, bvb. meer dan veertig dagen, duren.

Artikel 20. Gebruik/inrichting van de terrassen/balkons:

Bij de inrichting van de terrassen/balkons, dient de eventueel erop aangebrachte beplanting van die aard te zijn dat niets schade kan toebrengen aan de bedekking/aan de waterdichting of aan andere delen. Zijn toegelaten als beplanting, evenwel in containers, bloembakken,..., struiken, planten,... zonder agressieve wortelgroei. Er mag nooit bamboe worden aangeplant.

De eigenaar(s)/bewoner(s) van het privaat waaraan het exclusief gebruik en genot van een balkon/terras is verbonden, moet(en) steeds toegang verlenen tot het balkon/terras en zij moeten dulden dat er de nodige werken aan worden uitgevoerd indien dit vereist is voor de (her)aanleg, het onderhoud of een herstelling aan de gemeenschappelijke en/of privatieve delen.

Wanneer de werken van herstelling, onderhoud,... rechtstreeks het gevolg zijn van een slecht/verkeerd gebruik van het balkon/terras door de eigenaars/bewoners, dan zullen alle kosten voor herstelling, vernieuwing integraal worden gedragen door de eigenaars van het desbetreffende appartement.

Artikel 21: Autostaanplaatsen:

Het gebruik van de autostaanplaatsen wordt beheerd door volgende bepalingen:

De autostaanplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen. Het is ten strengste verboden op de autostaanplaatsen:

-benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken;

-herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden, behoudens in geval van overmacht.

Verder wordt bepaald dat:

-De eigenaars/bewoners/gebruikers verplicht zijn om hun autostaanplaatsen in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Het is verboden op de in-en uitritten/de gemeenschappelijke doorgangen/doorrijgedeelten en de eventuele open ruimten voor en achter de autostaanplaatsen:

-te parkeren;

-kinderen te laten spelen;

-met fietsen, moto's enzovoort, rond te rijden;

-er fietsen of kinderwagens te plaatsen, tenzij in de daartoe bestemde bergplaats;

-dieren te laten rondlopen;
-gebruik te maken van toeters of andere geluid makende verwittigingssystemen;

-de motoren nutteloos te laten draaien;

-olie of benzine te laten ontsnappen of te verbranden;

Na het in de garage wassen van een voertuig, is het verplicht om het overtollige water te verwijderen langs de daarvoor voorziene putjes alsook dient de bevuilde zone gereinigd te worden.

De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de parking zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen of buiten te rijden, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

Het in- en uitrijden van de autostalling dient met de meeste omzichtigheid te gebeuren.

Er wordt maximum 10 kilometer per uur gereden. Let op voor voetgangers en fietsers uit beide richtingen.

Artikel 22: Onderhoud van de privatieve verwarmingstoestellen

Ingevolge de verplichtingen inzake onderhoud en nazicht van de gebruiker en de eigenaar van een centraal stooktoestel (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 24 april 2007), is elke eigenaar of gebruiker gehouden kopie te bezorgen van het "Reinigingsattest" en/of het "verbrandingsattest" dat maximaal 2 jaar oud mag zijn en dit op eerste verzoek van de syndicus.

Artikel 23: Herstellingen en onderhoud aan gemeenschappelijke zaken.

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging, die de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld:

a) Noodzakelijke en dringende werkzaamheden.

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de syndicus ambtshalve besloten.

b) Noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

Noodzakelijke doch niet dringende onderhouds- en herstellingswerken aan de gemene delen en aan de privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen, zullen worden beslist door de algemene vergadering, en dit indien de betrokken eigenaar niet op eigen initiatief tot de werken aan zijn privatieve kavel doet overgaan. De kosten voor werken aan privatieve kavels door de vereniging van mede-eigenaars besteld, vallen ten laste van de betreffende eigenaars.

c) Niet ontbeerlijke onderhouds- en veranderingswerken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en niet noodzakelijke werken die een versiering of een verbetering meebrengen aan de gemeenschappelijke delen, mogen slechts worden uitgevoerd krachtens een beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus beslist over het karakter van de onderhouds- of herstellingswerken. Dit eventueel na eensluidend advies van een deskundige/een specialist inzake, bijvoorbeeld een architect, stabiliteitsingenieur, enzovoort.

Elke eigenaar zal zonder vergoeding de storing moeten dragen die eventueel voorkomt uit de herstellings- en onderhoudswerken.

Artikel 24. Sneeuwruimen

Bij ontstentenis van inzake geldende wettelijke verordeningen, zal telkens wanneer dit nodig is, het ruimen van sneeuw en het ijsvrij maken van het openbaar domein (voetpad) gelegen voor of ter hoogte van elke afzonderlijke ingang, gebeuren door de eigenaar(s)/bewoners

van de appartementen gelegen op de gelijkvloerse verdieping. De verdere uitwerking hiervan gebeurt door de algemene vergadering dewelke dit opneemt binnen het onderhands reglement van interne orde.

Het vrijmaken van de gemeenschappelijke wegen/paden/binnengebied gebeurt door de zorgen van de syndicus. Dit laatste neemt echter niet weg dat de bewoners hun verantwoordelijkheid niet dienen te nemen, bijvoorbeeld wanneer er van de ene op het andere moment sneeuw zou vallen of wanneer er zich plotse ijzelvorming voordoet.

Artikel 25. Fietsen – kinderwagens.

Fietsen en kinderwagens moeten gestald worden in de eventuele daarvoor bestemde lokalen.

Enkel eigenaars of houders van een persoonlijk of zakelijk recht van een staanplaats of een berging, mogen hun fiets of kinderwagen op de daarvoor voorziene plaats(en) stallen.

De gemeenschappelijke lokalen voor bijvoorbeeld elektriciteit, water en gas, gangen en bijhorende plaatsen mogen hiervoor niet worden gebruikt.

Artikel 26: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht om werken aan de gemeenschappelijke delen uit (te doen) voeren. Zie hiervoor het punt "rechtsovereenkomsten", in deze akte beschreven.

Artikel 27: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de vereniging van mede-eigenaars, wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in artikel 3.92§§ 3 en 4 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Artikel 28: Aanvullende bepalingen opgenomen binnen het reglement van interne orde.

Niettegenstaande dit reglement van lager allooi dient te zijn dan de bepalingen opgenomen binnen huidig reglement van mede-eigendom, kunnen voorgaande bepalingen betreffende de rechten en plichten mbt. de gemeenschappelijke en privatieve delen worden aangevuld en worden versterkt door middel van het onderhands opgemaakte reglement van interne orde (zie deel III).

HOOFDSTUK II. DE MET REDENEN OMKLEDE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN - BEDINGEN EN SANCTIES MET BETREKKING TOT DE NIET BETALING VAN DIE LASTEN.

Artikel 29: Beginselen.

In de gemeenschappelijke lasten van onderhoud, herstelling en vernieuwing draagt iedere mede-eigenaar bij overeenkomstig de verdeelsleutels hierna opgenomen, waarbij in het kader van rechtsovereenkomsten opgestart vanuit of jegens de vereniging van mede-eigenaars rekening dient te worden gehouden met de bepalingen zoals opgenomen binnen het gedeelte, rechtsovereenkomsten.

Elke mede-eigenaar is gehouden bij te dragen in de schulden waartoe de vereniging van mede-eigenaars zou worden veroordeeld, tenzij anders bepaald (bijvoorbeeld bij vonnis).

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een constructie naakte eigendom/vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 30: Bijdrage in deze lasten.

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten voor elk van de privatieve kavels heeft of kan hebben, zoals hierna nader bepaald. De verdeling kan tevens gebeuren door het waarde en nuttigheids criterium te combineren.

2. Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 31: Vermogen - werk- en reservekapitaal - afrekeningen

Vermogen

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Werkkapitaal - afrekening(en)

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder (niet limitatieve opsomming).

-De syndicus zal tijdig aan de eigenaars een voorschot/voorschotten opvragen hetwelk/dewelke hem moet toelaten om aan de gemeenschappelijke uitgaven (tijdig) het hoofd te bieden.

-De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.

- De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalinbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

-Jaarlijks, tijdens de algemene vergadering, wordt zo nodig het bedrag van de provisies/van de voorschotten voor het volgend boekjaar aangepast.

-Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

-De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar;

-De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

-Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking(niet limitatieve opsomming).
-De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

-Wanneer een eigenaar zijn kavel(s) overdraagt, dan blijft het aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Afrekening - goedkeuring

-De (totaal)afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgemaakt en na de controle ervan door de rekeningcommissaris(sen), tijdig aan de eigenaars verzonden. Zij wordt aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd.

Artikel 32: Moment waarbinnen dient te worden betaald - gedwongen inning van de bijdragen bij wanbetaling - overdracht van schuldvordering - dwangmaatregelen.

-Tenzij andersluidende bepalingen daartoe beslist door de algemene vergadering, moeten de onkosten mbt. een (extra) provisie-opvraging binnen de tien kalenderdagen na het toesturen van de opvraging, worden betaald.

-Indien met (maandelijke) voorschotten wordt gewerkt, dan dient het voorschot telkens voor de 5^{de} van de maand waarop het voorschot betrekking heeft, te worden betaald.

-Hetzelfde geldt voor wat het aandeel in het reservefonds betreft, welk fonds uiterlijk vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient te worden aangelegd.

-Het bedrag van de jaarlijkse eindafrekening moet, niettegenstaande mogelijke betwistingen, worden betaald binnen de tien kalenderdagen na goedkeuring ervan door de algemene vergadering.

-Indien een mede-eigenaar in zijn jaarafrekening een tegoed heeft, dan zal dit tegoed aan hem worden terugbetaald binnen de dertig kalenderdagen, volgend op het moment waarop de afrekening door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

Evenwel, als de stand van de rekening(en) van de vereniging van mede-eigenaars dit niet toelaat, dan zal terugbetaling gebeuren uiterlijk negentig dagen, volgend op het moment waarop de afrekening door de algemene vergadering werd goedgekeurd.

-De mede-eigenaar die de gevraagde maand, - en/of extra provisies, het aandeel in het reservekapitaal en/of de eindafrekening niet betaalt binnen de vooropgestelde termijn, wordt hieraan binnen de vijf kalenderdagen na vervaldatum door de syndicus via gewone postzending of via e-mail herinnerd.

-Wordt dan nog niet betaald, dan stelt de syndicus de achterstallige eigenaar(s) door middel van een aangetekende brief in gebreke waarin hij deze aanmaant om over te gaan tot betaling van de achterstal binnen de vijf kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum.

-Bij gebreke aan betaling na deze termijn, is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten (o.m. deze voor de verzending van de herinneringen en ingebrekestelling) en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt (zie hierna), te dagvaarden. Dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

-De syndicus is tevens gemachtigd, zonder dat hij tegenover wie ook zijn machten moet verrechtvaardigen:

-De levering van water, elektriciteit, gas, verwarming voor de kavel van de ingebreke blijvende stop te zetten;

-Van al de mede-eigenaars het deel van de in gebreke blijvende eigenaar(s) te vorderen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke zaak.

-Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, brengen uit volle recht de op dat moment geldende wettelijke intrest op, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen te rekenen vanaf de verzending van de aangetekende aanmaning.

Bijkomend wordt aan de in gebreke gebleven/aan de achterstallige mede-eigenaar(s), naast de wettelijke intrest, de hoofdsom en de hoger aangehaalde (rappel)kosten, de gerechtelijke intrest alsook een schadevergoeding naar rato van 10% berekend op de hoofdsom, aangerekend.

-Alle kosten van rappel/aanmaning en opvordering worden voorgefinancierd door de vereniging van mede-eigenaars en door de syndicus teruggevorderd.

-Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 33: Opsomming van de lasten.

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke kosten deze die onder meer betrekking hebben op (niet limitatief):

- a) het onderhoud, het gebruik, het herstel, de vernieuwing, de aankoop en/of het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- b) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars;
- c) de gedingkosten, ongeacht deze nadien worden gerecupereerd, voortvloeiende uit procedures waarbij de vereniging van mede-eigenaars is betrokken zoals bijvoorbeeld deze opgestart voor het innen van achterstallen;
- d) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingkohier van één mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten;
- e) de kosten en het beheersloon van de syndicus alsook eventueel contractueel vastgelegde of via de algemene vergadering goedgekeurde erelonen en/of kosten gemaakt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars voortvloeiend uit prestaties die niet tot de basisopdrachten van de syndicus behoren (bijvoorbeeld kosten voor bijstand tijdens de opleveringen, opvolging gerechtsexpertises, enzovoort) en die binnen de schriftelijke beheersovereenkomst opgenomen zijn als extra vergoeding bovenop het beheersloon.

Artikel 34: Afwijking verdeling kosten

Alle diensten ten gebruike van één kavel, waarvoor speciale meters geplaatst werden, vallen uitsluitend ten laste aan dit kavel volgens de uitslag van de meting.

De algemene vergadering kan steeds beslissen meters te plaatsen voor diensten waarvoor het op dat ogenblik mogelijk en gebruikelijk zal zijn.

Artikel 35. Algemene verdeelsleutel.

Behoudens de afwijkingen hierna (bijzondere verdeelsleutels) en eventueel hoger voorzien, worden alle gemeenschappelijke kosten gedragen door alle eigenaars pro rata hun aandelen in de

gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex waarop deze lasten betrekking hebben.

Zo worden onder meer - zonder deze opsomming als volledig te kunnen aanzien - navolgende kosten door alle eigenaars in het gebouwencomplex gedragen:

- De kosten verbonden aan de grond en haar (beton)structuur, zowel bovengronds als ondergronds;
 - de premie voor de brandverzekering en eventuele andere verzekeringen, tenzij inzake anders wordt beslist door de algemene vergadering;
 - de erelonen en kosten van de syndicus (zie bijzondere verdeelsleutels hierna);
 - de kosten verbonden aan de organisatie en afhandeling van de algemene vergaderingen, inclusief eventuele kosten voor het afhuren van een vergaderzaal;
 - de premie en lasten verbonden aan de verzekeringspolissen die op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden afgesloten;
 - de erelonen en kosten verbonden aan het wijzigen van de statuten van het gebouwencomplex (na beslissing algemene vergadering en/of in het kader van een gerechtelijke uitspraak).
 - de kosten van onderhoud, (her)beplanting, enzovoort, betrekking hebbende op de gemeenschappelijke tuin dewelke beide gebouwen met elkaar verbindt;
 - de kosten van onderhoud, vernieuwing, herstelling, enzovoort betrekking hebbende op de gemeenschappelijke toiletruimte en onderhoudsruimte, gemeenschappelijke fietsenstalling, gelegen op het binnengedeelte hetwelk beide gebouwen met elkaar verbindt;
 - de kosten verbonden aan het onderhoud, vernieuwing, herstelling, enzovoort betrekking hebbende op de overdekte doorgang gelegen ter hoogte van de Gravinstraat langswaar de gemeenschappelijke binnentuin en de gemeenschappelijke fietsenstalling kan worden bereikt,
- en verder alle kosten die betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars van het gebouwencomplex en behoudens andersluidende verdeelsleutels hierna vastgelegd of later beslist door de algemene vergadering.

Artikel 36: Bijzondere verdeelsleutels

Bijzondere verdeelsleutel 1: beheersloon syndicus - opmaken en verlijden authentieke akten

In afwijking op voorgaande, wordt het in de schriftelijke overeenkomst bepaalde beheersloon gemaakt door de syndicus in het kader van het behoud en het beheer van de gemeenschappelijke delen, betaald door alle eigenaars van de kavels voor een evengroot deel.

Hetzelfde geldt voor wat de kosten betreft, verbonden aan het opmaken en verlijden van een authentiek wijzigende statuutakte, tenzij de kosten het gevolg zijn van een wijziging ingevolge een door de wet voorziene bepaling (zie hoger) of wanneer zij dienen te worden gemaakt in het kader en in het voordeel van een welbepaalde eigenaar of eigenaars (bijvoorbeeld naar aanleiding van het opsplitsen van een kavel, enzovoort).

Bijzondere verdeelsleutel 2: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van het appartementsgebouw (Gravinstraat)

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan het appartementsgebouw, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende

particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 3: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van de eengezinswoningen (Gijsselsstraat)

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan het gebouw van de eengezinswoningen, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 4: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van de ondergrondse verdieping

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan de ondergrondse verdieping, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 5: balkons/terrassen/ patio's

De balkons/terrassen/patio's maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdienstbaarheden).

De kosten voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van de waterdichting van de terrassen/de balkons/de patio's worden gedragen door al de mede-eigenaars van het betreffende gebouw (Gravinstraat of Gijsselsstraat), pro rata hun gemeenschappelijke aandelen.

Hierin zitten tevens deze kosten vervat, die zouden worden gemaakt voor het wegnemen en terugplaatsen van de privaat betegeling/bevloering.

Voormelde tenzij de kosten het gevolg zijn van bijvoorbeeld een verkeerd gebruik van het terras/het balkon door degene die er het gebruiksrecht op heeft of door de houder van het persoonlijk of zakelijk recht. In dat geval zullen de kosten integraal ten laste worden gelegd van de (verhurende) eigenaar(s), van de houders van de rechten verbonden aan de constructie naakte eigenaar/vruchtgebruiker,....

De kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing mbt. de bekleding en de bevoering/de betegeling van de terrassen/van de balkons vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars die het exclusief gebruiksrecht op de terrassen/de balkons hebben verkregen.

Bijzondere verdeelsleutel 6: tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels

De tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels, maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdienstbaarheden).

De kosten van onderhoud, snoei, vernieuwing van gras, beplanting enzovoort, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars die het exclusief gebruiksrecht op de tuingedeelten hebben verkregen.

Artikel 37: Gemeenschappelijke ontvangsten

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom van het gebouwencomplex.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke ontvangsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

Artikel 38: Overdracht van een kavel.

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de

instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
 - 2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens de paragraaf 1 en paragraaf 2 vereiste informatie;
 - 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
 - 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;
 - 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
 - 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.
- Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in artikel 3.94 paragraaf 1 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Artikel 39: Onbetaalde kosten bij overdracht door de verkoper verschuldigd:

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 §§ 1 tot 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de hiervoor bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Verzekeringen.

Artikel 40: Brandverzekering gebouw

1. Er wordt voor gans het gebouwencomplex één brandverzekering afgesloten; dusdanig worden en de onroerende gemeenschappelijke en de onroerende privatieve delen binnen deze verzekeringspolis verzekerd.

2. De verzekeringspolis(sen) word(t)en door de syndicus in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars afgesloten en ondertekend. Het komt evenwel de algemene vergadering toe om over de voorwaarden, de verzekeringsmaatschappij en over de verzekeringstussenpersoon te beslissen.

3. Elke mede-eigenaar heeft recht op een kopie van de verzekeringspolis(sen). Op eenvoudige vraag zal de syndicus een kopie ervan bezorgen.

Artikel 41: Voorwerp

De verzekering heeft tot voorwerp:

- a) Het gebouwencomplex en de zaken die er ondergebracht zijn.
- b) De burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het personeel in dienst van de syndicus of aangesteld door de gemeenschap.

Artikel 42: Te verzekeren risico's

a) Gebouw

De gemeenschap is er toe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van:

- Brand, glasbraak, waterschade,
- verlies na brand;
- Verhaal van de burens en/of medebewoners
- Verhaal van de huurders;
- Elektrische risico's;
- Kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten;
- Bliksem, val van vliegtuigen ontploffingen en dit om het gebouw/de gebouwen, privatieve delen en eventuele bijgebouwen te dekken.

b) Burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet gesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of hun mandatarissen te dekken in volgende gevallen:

- Schade veroorzaakt door het gebouw eender of het om privatieve of gemeenschappelijke delen gaat;
- Schade veroorzaakt door de in gebouw gebruikte liften en hijstoestellen;
- Schade veroorzaakt door het door de vereniging aangesteld personeel.

c) Arbeidsongevallen

Er moet een verzekering afgesloten worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

d) Inboedel

Ieder bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel en die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

e) Rechtsbijstandverzekering:

Los van de hoofdverzekering brand, zal de tijdens de eerste algemene vergadering definitief aangestelde syndicus ervoor zorgen dat er een rechtsbijstandverzekering wordt afgesloten.

De te verzekeren waarborgen en verzekerde geschillen worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 43: Polis(sen)

Voor elk van de te verzekeren risico's bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en hun gebeurlijke koppeling aan de index.

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren.

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de vereniging van mede-eigenaars door de syndicus; hij betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over, zonder tegenover wie ook zijn machten te moeten bewijzen.

Sommige verzekeringen zullen reeds onderschreven worden bij de aanvang van de werken door de zorgen van de syndicus. Hij heeft de macht in dringende gevallen, voorlopige dekkingen en zelfs voorlopige verhogingen van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 44: Premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten zijn een gemeenschappelijke last die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex (zie verdeelsleutels hoger opgenomen). Dit tenzij de

wet in andersluidende bepalingen voorziet (bijvoorbeeld premie BA-verzekering syndicus wanneer het een occasioneel syndicus betreft die zijn taak gratis uitvoert).

Artikel 45: Rampen – Betaling schadevergoeding.

1. Wanneer een schadegeval een of meer privatieve delen doch geen enkel gemeenschappelijk deel treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde mede-eigenaars of hun rechthebbenden.

2. Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft nadat ze opgeleverd werden, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden op rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

3. In de gevallen, niet voorzien hierboven, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico van de zaak is.

4. Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen “Burgerlijke aansprakelijkheid” en “arbeidsongevallen” zullen rechtstreeks aan de slachtoffers vergoed worden.

Artikel 46: Verplichting tot herstelling van de schade.

De privatieve eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars zijn steeds verplicht de schade bij ramp te herstellen zelfs indien de uitbetaling van de verzekeringspenningen onvoldoende is.

Artikel 47: Gedeeltelijke of gehele vernieling – ontbinding & vereffening.

Gedeeltelijke vernieling:

-Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging wordt beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

-Is een gebouw voor minder dan de helft vernield, dan is de wederopbouw verplicht.

-De graad van vernieling wordt door expertise bepaald.

Gehele vernieling:

-Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn, wordt eveneens beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

- Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in de wet (zie beslissingsmeerderheden).

-Zij oordeelt bij heroprichting of het complex zal worden heropgericht volgens de oorspronkelijke plannen of dat het zal worden heropgericht volgens andere plannen, eventueel op een ander stuk grond.

-De mede-eigenaar op wiens privaat deel een hypotheek ingeschreven staat wordt steeds aanzien als tegenwoordig en wordt steeds aanzien als voor wederopbouw te stemmen tenzij hij het bewijs kan leveren dat de hypothecaire inschrijving is doorgehaald of dat de hypothecaire schuldeiser hem de vrijheid van stemmen laat.

-De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de mede-eigenaars in consignatie worden gegeven vooraleer de werken worden aangevat.

Vergoedingen - aansprakelijkheid:

-In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

-Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te

dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

-Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

-In geval beslist wordt een paviljoen niet herop te richten moeten de aandelen die dit paviljoen heeft in de algemene gemeenschappelijke delen proportioneel worden verdeeld tussen de overblijvende privatieve kavels mits vergoeding.

-De te recupereren materialen worden geveild in de voorwaarden beslist door de algemene vergadering en de opbrengst ervan evenals de verzekeringspenningen worden verdeeld tussen de getroffen eigenaars in overeenstemming met hun rechten.

Ontbinding & vereffening in geval van gedeeltelijke of gehele vernietiging:

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen

heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld. De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 48: Raad van mede-eigendom - oprichting, samenstelling - taken/opdrachten - delegatie.

Oprichting:

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierna omschreven.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

Samenstelling:

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Taken en opdrachten:

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Delegatie:

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

HOOFDSTUK III. ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel 49: Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 50: Vereffening

De vereniging van medeëigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van medeëigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

Artikel 51: Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Artikel 52: Rechtsvorderingen na ontbinding en vereffening:

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving hoger voorgescreven.

Artikel 53: Keuze van woonplaats-adreswijzigingen.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats en/of bij het verzaken door de mede-eigenaar aan zijn informatieplicht, worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van (één van) de kavel(s) waarvan zij binnen deze mede-eigendom eigenaar zijn.

Artikel 54: Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

VERKLARINGEN VERBAND HOUDEND MET DE HYPOTHECAIRE FORMALITEIT

1. Bevestiging van identiteit

a) dat voor de partijen - natuurlijke personen - de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats overeenkomen met de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, en dit conform artikel 139 van de Hypotheekwet en artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat;

b) dat voor de partijen - vennootschappen, verenigingen of andere privaatrechtelijke rechtspersonen - de gegevens overeenstemmen met hun benaming, rechtsvorm, datum van oprichting en de zetel van de vennootschap, alsook met het ondernemingsnummer indien zij ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen, en dit conform artikel 140 van de Hypotheekwet;

2. Keuze van woonplaats

Met het oog op de uitvoering van deze akte doet de comparante domiciliekeuze op haar zetel.

Wetboek Diverse Rechten en Taksen

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na integrale voorlezing en toelichting aan comparanten, hebben deze de akte met mij, notaris, ondertekend.

DEEL III: (ONDERHANDS) REGLEMENT VAN INTERNE ORDE BETREFFENDE: DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS GRAVINSTRAAT 35 - GIJSELSSTRAAT 162/168 TE 2140 ANTWERPEN-BORGERHOUT.
--

I/ VOORAFGAANDE - VERPLICHTE OPMAAK REGLEMENT VAN INTERNE ORDE:

Op 2 juli 2018 verscheen in het Belgisch Staatsblad de gewijzigde wet van 18 juni 2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een reglement van interne orde.

Onderhavig reglement maakt derhalve integraal deel uit van en dient in steeds samenhang met de statuten van het gebouw te worden gelezen.

II/ ALGEMEENHEDEN – ONDERGESCHIKT KARAKTER TOV. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Het reglement van interne orde kan onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde kantoor rechtszekerheid) doch inhoudelijk blijft de inhoud ervan ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze opgenomen in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken die verplicht hun plaats in het reglement van mede-eigendom nemen, een aanvullend karakter.

III/ INHOUDELIJK (overzicht):

Het reglement van interne orde bevat minstens:

1. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag;
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
4. de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris;
5. de wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom;

IV/ TEGENSTELBAARHEID VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het vermeld register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87§12 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

V/WIJZIGINGEN

Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging/aanpassing van het reglement van interne orde besluit, zal de syndicus het bijwerken.

In het kader van de uitvoering van zijn wettelijke taken, zal de syndicus het reglement van interne orde tevens aanpassen telkens wanneer dit nodig is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels. Hij behoeft in dat geval geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering maar zal er wel kennisgeving van doen tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.

VI/OPMAAK VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

Na voorgaande uiteenzetting, is ondergetekende notaris hierna overgegaan tot de opmaak van het reglement van interne orde voor de vereniging van mede-eigenaars Gravinstraat 31/35 – Gijselsstraat 162-168.

1. Regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag:

Regels betreffende de wijze van bijeenroeping:

De syndicus of diegene die daartoe is gerechtigd conform de wet wanneer aan de wettelijke bepalingen daartoe wordt voldaan, roept de (bijzondere) algemene vergadering samen.

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.

Deze punten moeten aan de syndicus worden overgemaakt, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de hierna onder punt 3 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, tenzij dit niet mogelijk is, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen. In dat geval worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede 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, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde 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 bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de hierna onder punt 3 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd voorgaande, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de 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.

Werkwijze van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen een vereniging van mede-eigenaars.

Zij verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De algemene vergadering is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

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.

Samenstelling algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op 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 aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen 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 vergaderingen, 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.

Quorum.

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.

Aanstelling bureau:

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, dewelke een mede-eigenaar dient te zijn en dewelke de vergadering voorziet, een secretaris en één stemopnemer te benoemen. Het bureau wordt voor één jaar gekozen.

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, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Hetzelfde geldt voor wat de bijzitters betreft.

Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering.

Aanwezigheidslijst:

Bij aanvang van de vergadering wordt door elke mede-eigenaar of door zijn gevolmachtigde een aanwezigheidslijst afgetekend. De leden van het bureau verklaren deze lijst voor echt.

Stemrecht - wijze van uitoefening van het stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde 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, onverminderd artikel 3.85§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89§5,2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89§5,2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
- d) 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.

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 dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij unanimitéit, overeenkomstig de regels beschreven in paragraaf 3§2

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigende onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen den 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.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Notulen(register) van de algemene vergaderingen.

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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, met 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.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 3.93§4 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici.

Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.

Door comparant wordt het bedrag vanaf wanneer mededinging verplicht is in eerste instantie vastgelegd op 40.000€ excl. BTW.

Het bedrag kan door middel van een daartoe genomen beslissing, door de (eerste) algemene vergadering worden aangepast.

2. De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de

hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende: Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de vereniging van mede-eigenaars enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Benoeming (eerste) syndicus - duurtijd van de overeenkomst.

A. Eerste syndicus:

Comparant verklaart dat hij de opdracht van eerste syndicus op zich zal nemen.

Dit tot op het moment dat de eerste algemene vergadering, die op initiatief van comparant wordt bijeengeroepen, is samengekomen. Alsdan eindigt het mandaat van comparant als eerste syndicus van rechtswege.

B. Definitieve syndicus:

De definitieve syndicus wordt benoemd door de (eerste) algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw of is een beroepssyndicus.

Publicatie aanstelling.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, 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.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

Verplichte inschrijving van het mandaat van de syndicus in de kruispuntbank van ondernemingen.

De gegevens betreffende het mandaat van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars worden ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus dienen hiertoe een dossier betreffende de aanvraag tot inschrijving van de syndicus in bij een ondernemingsloket naar keuze.

De aanvraag tot inschrijving wordt ten laatste op de werkdag die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat, ingediend bij het ondernemingsloket, tenzij de beslissing minder dan 8 werkdagen (zaterdagen, zondagen en feestdagen worden niet meegeteld) voor de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, werd genomen.

In dit laatste geval wordt de beslissing binnen de acht werkdagen na het nemen ervan aan het ondernemingsloket meegedeeld.

Opmerking [PL1]: Indien niet, opgave van de naam van de syndicus die als eerste syndicus zal optreden.

Opmerking [PL2]: Inzake vermelden dat de kosten gemaakt door de BH om de eerste vergadering samen te roepen, voor rekening komen van de individuele mede-eigenaars? Indien akkoord, ms die clausule dan ook best opnemen in de verkoopovereenkomsten?

Met betrekking tot de verdere voorwaarden tot de inschrijving en de schrapping, zie Koninklijk Besluit van 17 maart 2017 (Belgisch Staatsblad van 24 maart 2017).

Duurtijd mandaat.

De duurtijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat kan wel telkens worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. 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.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Taken en opdrachten van de syndicus

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

a. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 3.78 t.e.m. 3.100 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).

b. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).

c. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor heeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

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.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle mogelijke toestellen van gemeenschappelijk gebruik.

Hij moet gebeurlijk, op eigen initiatief, de werken en dringende herstellingen vaststellen en laten uitvoeren, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom (indien daartoe gemandateerd) en door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door huidig reglement, de gelden centraliseren en deze door te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwisting betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van mede-eigendom en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen te worden getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij bewarende maatregelen treffen.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekening(en) aan de algemene vergadering voor.

Aansprakelijkheid - delegatie

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.

Forfaitaire en aanvullende prestaties- verplichte opmaak beheersovereenkomst.

Aan de syndicus wordt, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd.

Daarnaast heeft de syndicus recht op een extra vergoeding en/of op een tussenkomst in de kosten dewelke het gevolg zijn van bijkomende taken die van rechtswege en/of door de algemene vergadering aan hem worden gedelegeerd.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoedingen, worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Deze overeenkomst omvat aldus, naast de lijst van de forfaitaire prestaties, de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten 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 wijze 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.

Aanstelling en ontslag.

Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld.

Alsdan zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) zijn ontslag op de agenda van de vergadering plaatsen.

De algemene vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.

Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen. De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen:

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars.

A. Om dringende redenen

De algemene vergadering kan de syndicus om dringende redenen onmiddellijk ontslaan.

Als dringende reden wordt onder andere aanzien; fraude, diefstal, valsheid in geschrifte, aanvaarden van commissielonen zonder akkoord van de algemene vergadering, enz..... zonder dat deze lijst als limitatief dient te worden aanzien.

Een eventueel in het voordeel van de syndicus tussen partijen bij aanvang van de overeenkomst vastgelegd opzeggingsbeding, vervalt bij het ontslag van de syndicus om dringende reden. De vereniging van mede-eigenaars zal met andere woorden op dat ogenblik aan de ontslagen syndicus geen enkele opzeggingsvergoeding en/of schadevergoeding verschuldigd zijn.

De vereniging van mede-eigenaars kan eventueel tegen de ontslagen syndicus een aansprakelijkheidsvordering en/of een eis tot schadevergoeding instellen.

B. Opzegging om "normale" redenen

Opzegging door de syndicus

Onder normale omstandigheden kan de syndicus de overeenkomst steeds opzeggen. Dit door middel van het versturen van een aangetekende brief, minstens drie maanden voor de vervaldatum van de overeenkomst. De brief dient te worden gericht aan de mede-eigenaar die tijdens de meest recent gehouden algemene vergadering als voorzitter werd aangeduid.

De opzeg gaat in de eerste dag van de maand volgend op de opzegging. In voornoemd geval is de syndicus verplicht om voor de beëindiging van de overeenkomst een vergadering samen te roepen. Dit met het oog op de aanstelling van een opvolger alsook teneinde een vlotte overgang te waarborgen.

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan en dit zonder enige motivatie.

Zij kan eveneens, als zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Over het ontslag wordt met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid tijdens een (bijzondere) algemene vergadering beslist.

De algemene vergadering beslist in onderlinge samenspraak met de syndicus over de opzeggingstermijn en de daaraan gekoppelde opzeggingsvergoeding ten voordele van de syndicus waarbij rekening dient te worden gehouden met de contractuele bepalingen zoals opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt aanslagen, mag hij in naam of voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele (rechts) handeling meer stellen.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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.

3. 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt:

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen. Dit gebeurt elk jaar tijdens dezelfde 15-daagse periode.

Op het moment van het samenkomen van de eerste algemene vergadering, zal deze periode worden beslist, waarna de verkozen syndicus deze periode hieronder binnen deze rubriek zal opnemen.

4. Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris:

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert/controleren, op basis van de bevoegdheden en verplichtingen hierna bepaald.

De commissaris(sen) maakt/maken geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

Het mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering of een daaropvolgende buitengewone algemene vergadering, waar opnieuw een (college van) commissaris(sen) aangeduid wordt. De commissaris(sen) zal/zullen zijn/hun mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en hij/zij kan/kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris(sen) zal/zullen minstens één controle per jaar uitvoeren.

Tijdens de statutaire algemene vergadering zal er mondeling en schriftelijk verslag worden uitgebracht over de gedane bevindingen. De commissaris of het college van commissarissen attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen. De commissaris(sen) geeft/geven zelf geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering.

In geval hij/zij wegens overmacht niet aanwezig is/zijn op de algemene vergadering, zal tijdig een schriftelijk verslag worden opgemaakt om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris(sen) kunnen communiceren. De commissaris(sen) zal/zullen hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij zijn/hun controle.

Om de controle effectief te kunnen uitvoeren kunnen alle stukken worden opgevraagd die hij/men nodig acht. De syndicus dient hierbij zijn volstrekte medewerking te verlenen. Ook mag van de syndicus worden geëist dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris(sen) nodig acht(en) om zijn/hun functie uit te voeren.

De syndicus zal hieraan onverwijld gevolg geven.

De commissaris(sen) zal/zullen steekproefsgewijs controles uitvoeren, met o.a. aandacht voor volgende zaken.

- Controle van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, e-banking ...) en niet enkel op basis van kopieën en afdrukken;
- Nazicht van wat werd gedaan met de opmerkingen van de vorige controles.
- Correct toepassen van de boekhoudkundige regels, conform aan de bepalingen opgenomen in het van toepassing zijnde K.B.
- Conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, vermelding van ondernemingsnummer, toepassen van juiste btw-percentages, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
- Correcte betaling van de leveranciers.
- Conformiteit van aangerekende supplementen van leverancier met de contracten die met hun afgesloten zijn.
- Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars. Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris(sen) om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.
- Correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- Zijn er grote verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan zijn deze te wijten.
- Alle andere zaken die nodig worden geacht.

De commissaris(sen) beslist/beslissen wat hij/zij zelf opnemen in de steekproef en zal/zullen in zijn verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

De commissaris(sen) is/zijn aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet (correct/volledig) uitvoeren van zijn/hun opdracht.

In het geval de commissaris(sen) van de rekeningen zijn/hun taak betalend uitvoert/uitvoeren, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex.

5. Wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom:

[Aan te vullen na beslissing dienaangaande door de eerste algemene vergadering genomen en/of door de definitief aangestelde syndicus, bijvoorbeeld wanneer die in de mogelijkheid voorziet om de documenten via een eigenaarsplatform te consulteren]

Statuten
Basisakte - Reglement van mede-eigendom
Gebouwencomplex Gravinstraat 35 – Gijselsstraat 162-168
te 2140 Borgerhout

Het jaar **TWEEDUIZEND EENENTWINTIG**.

Op #

Te Antwerpen #, om # uur.

Voor mij, **Ellen VERHAERT**, notaris te Antwerpen (zesde kanton), Artsen Zonder Grenzenstraat 2, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Ellen VERHAERT, Notarisvennootschap" met zetel te Antwerpen, Artsen Zonder Grenzenstraat 2,

ZIJN VERSCHENEN

1. De Stad ANTWERPEN, [verder aan te vullen]

#

Hierna verder "de comparant".

Die mij verzoekt te acteren wat volgt:

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparant is eigenaar van de hierna vermelde onroerende goederen.

Comparant laat voor eigen rekening op en onder haar grond, constructies oprichten, meer bepaald 6 appartementen, 4 grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage.

Teneinde de horizontale verdeling van het onroerend goed te kunnen doorvoeren verzoeken de comparanten ondergetekende notaris om over te gaan tot het opmaken van de statuutakte die de juridische verdeling van het gebouwencomplex tot stand brengt.

De verschillende delen van onderhavige statuutakte vullen elkaar aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden de ene in functie van de andere.

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

De comparant verklaart eigenaar te zijn van de geheelheid in volle eigendom van volgende onroerend goederen:

1. Een **perceel grond** # op en met grond en aanhorigheden, gelegen 2140 Antwerpen-Borgerhout, gekadastraerd sectie #, volgens titel nummer # en volgens recent kadastraal uittreksel nummer # en deel van nummer #, met gereserveerd kadastraal perceelnummer #, met een oppervlakte van # are # centiare (# a # ca).
2. Een **perceel grond** # op en met grond en aanhorigheden, gelegen 2140 Antwerpen-Borgerhout, gekadastraerd sectie #, volgens titel nummer # en volgens recent kadastraal uittreksel nummer # en deel van nummer #, met gereserveerd kadastraal perceelnummer #, met een oppervlakte van # are # centiare (# a # ca).
3. Een **perceel grond** # op en met grond en aanhorigheden, gelegen 2140 Antwerpen-Borgerhout, gekadastraerd sectie #, volgens titel nummer # en volgens recent kadastraal uittreksel nummer # en deel van nummer #, met gereserveerd kadastraal perceelnummer #, met een oppervlakte van # are # centiare (# a # ca).
4. Een **perceel grond** # op en met grond en aanhorigheden, gelegen 2140 Antwerpen-

Borgerhout, gekadastraerd sectie #, volgens titel nummer # en volgens recent kadastraal uittreksel nummer # en deel van nummer #, met gereserveerd kadastraal perceelnummer #, met een oppervlakte van # are # centiare (# a # ca).

5. Een **perceel grond** # op en met grond en aanhorigheden, gelegen 2140 Antwerpen-Borgerhout, gekadastraerd sectie #, volgens titel nummer # en volgens recent kadastraal uittreksel nummer # en deel van nummer #, met gereserveerd kadastraal perceelnummer #, met een oppervlakte van # are # centiare (# a # ca).
6. Een **perceel grond** # op en met grond en aanhorigheden, gelegen 2140 Antwerpen-Borgerhout, gekadastraerd sectie #, volgens titel nummer # en volgens recent kadastraal uittreksel nummer # en deel van nummer #, met gereserveerd kadastraal perceelnummer #, met een oppervlakte van # are # centiare (# a # ca).

II. PLAN EN METING

Zoals voormelde goederen afgebeeld staan in # kleur als lot # op een opmetingsplan opgemaakt door # te # op #, aangehecht aan deze akte.

Het plan werd in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer 11312/10177.

III. OORSPRONG VAN EIGENDOM

[verder aanvullen]

De mede-eigenaars stellen zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vragen de comparanten geen andere titel dan een uitgifte van deze akte.

IV. ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

1. Bodemdecreet.

1. De comparant verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op luidt als volgt:

#

3. De comparant verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper- mede-eigenaar of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de comparant te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper- mede-eigenaar de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de comparante hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

5. De notaris wijst de comparant er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

2. Stedenbouw – ruimtelijke ordening – administratieve inlichtingen.

1. Inlichtingen

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, dat, zoals blijkt uit 1° een inlichtingenformulier van de Stad Antwerpen op # ; 2° verklaringen van de eigenaar en 3° het hypothecair getuigschrift, dat:

1. Voor het goed volgende omgevingsvergunning(en) werd uitgereikt:

Historisch [na te kijken en verder aan te vullen] ;

De omgevingsvergunning voor dit bouwproject, werd uitgereikt door de Stad Antwerpen op **2 juni 2017**, onder de referte **DBA_2016003563**.

2. het goed volgens het **gewestplan Antwerpen** (KB 03/10/1979) gelegen is in: **woongebied**;

3. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Overstromingsgebieden

Op basis van de opzoeking gedaan via waterinfo.be op. # 2021, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. Bosdecreet - Duindecreet

De comparant verklaart dat bij zijn weten het goed niet valt onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1996 en niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

4. Onteigening - klassering - rooilijn - inneming

De comparant verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de

wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

5. Onroerendergoeddecreet - Onroerendergoedbesluit

De comparant verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerendergoeddecreet.

6. Verdeling - verkaveling

De comparant verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex, buiten wat voormelde omgevingsvergunning bepaald.

[...]

V. SPECIFIEKE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN UIT VROEGERE EIGENDOMSTITELS.

1. Uit vroegere eigendomstitels:

[nazicht en aanvullen indien nodig]

2. Voortspruitende uit de wet.

-Door de juridische verdeling in privatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdienstbaarheden tussen de privatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhevig statuten onderschrijven.

Zulks geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van hun privatieve kavel op hun andere privatieve kavel.

- De gewijzigde wet van 18 juni 2018 voorziet met betrekking tot infrastructuur voor telecommunicatie, water en energie navolgende erfdienstbaarheid:

In toepassing van artikel 3.82§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren – mits naleving van de door de dwingende wet voorziene voorwaarden - het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt. Deze werken moeten uitgevoerd worden door een erkende en verzekerde aannemer die de werken uitvoert onder toezicht van de syndicus.

-De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders hierna in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een

erfdienstbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.

3. Vestigen nieuwe erfdienstbaarheden.

De comparant verzoekt vervolgens ondergetekende notaris akte te verlenen van de vestiging van wederzijdse erfdienstbaarheden, als volgt:

-De comparant verklaart vervolgens bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid en onverdeeld in voordeel en ten laatste van allen en van ieder der te vormen privatieve kavels te vestigen: de doorgang van alle leidingen, kanalisatie, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hoger liggende, lager liggende en naastliggende lokalen.

- Eeuwigdurend en gratis recht van doorgang/van overgang op de balkons/terrassen.

Alle balkons en alle tuingedeelten palende aan een privaatief en deel uitmakende van een exclusief gebruiksrecht/genotsrecht, zullen bezwaard zijn, in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van overgang/van doorgang voor alle onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen van het gebouw, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars, bewoners,... van de andere privaatieve kavels indien nodig een vluchtweg te verlenen bij brand en/of ander gevaar.

-Privatieve gebruiksrechten op de balkons/terrassen en op de tuingedeelten/patio's verbonden aan bepaalde kavels

Behalve de bevloering/de betegeling, de eventuele elastische voegen rondom het balkon/het terras en de eventuele leuningen/balustrades, maken de balkons/de terrassen/de patio's het voorwerp uit van een privaatief gebruiksrecht. Dit recht dient, in toepassing van de wet, te worden beschouwd als een erfdienstbaarheid.

Hetzelfde geldt voor de tuingedeelten. Ook hierop rust een privaatief gebruiksrecht.

Dit recht houdt in dat de genietters ervan gehouden zijn om de betreffende bestemming te respecteren en ze mogen geen wijzigingen aanbrengen zonder toelating van de algemene vergadering.

Opmaak wijzigende statuten in toepassing artikel 3.85§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek - mandaten.

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekend schrijven aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen die twee maanden na de ontvangst van dit schrijven verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

Na de voorlopige oplevering, zal de syndicus gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de syndicus onherroepelijk

Opmerking [PL1]: Akkoord?

mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

VI. AANGEHECHTE DOCUMENTEN.

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na “*ne varietur*” te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris:

☐ De omgevingsvergunning uitgereikt door **de Stad Antwerpen op 2 juni 2017**, onder de referte **DBA_2016003563**.

☐ Vergunde plan(nen) opgemaakt door #, met kantoor te #, op #,

Dit plan/deze plannen werd(en) in de database van de afbakeningsplannen gecodeerd met als referentienummer(s): 11312/10177

Voormelde plannen worden “*ne varietur*” ondertekend door de comparant en door mij, notaris. Zij worden niet geregistreerd noch overgeschreven.

☐ Aandelenverslag, in toepassing van artikel 3.85§1 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, opgemaakt door **landmeter-expert Danny Héroufosse** (LAN 040276) **op 30 juli 2021**, waarbij rekening werd gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

OPZET VAN DE AKTE

De comparant zal, enerzijds, een appartementsgebouw bestaande uit een ondergrondse verdieping, een gelijkvloers en drie (3) verdiepingen, alsook, anderzijds, 4 eengezinswoningen bestaande uit een ondergrondse, een gelijkvloerse en drie (3) verdiepingen laten oprichten.

A. Het regime van gedwongen mede-eigendom.

Teneinde de horizontale verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen, waaronder de grond, bevatten, beslist de comparant het gebouwencomplex te plaatsen **onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen**, zoals voorzien in artikel 3.78 en volgende van het nieuw Burgerlijk Wetboek, door over te gaan tot het opmaken van de statuten die de juridische verdeling van de groep van gebouwen tot stand brengen.

B. Inhoud statuten.

B1. Basisakte

Gelet op voormelde, wordt het gebouwencomplex ingedeeld in een aantal privatieve delen en in een aantal gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

- Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden;

- De gemeenschappelijke delen daarentegen worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

De beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen alsook de onverdeelde aandelen, worden beschreven in het gedeelte basisakte.

B. Reglement van mede-eigendom.

Naast de basisakte wordt tevens een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2° de met redenen beklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

3° In voorkomende geval de bedingen en sancties met betrekking tot de niet betaling van de lasten;

4° de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

Dit reglement van mede-eigendom vormt samen met de basisakte de statuutakte van het gebouwencomplex. Zij legt de zakenrechtelijke regeling van het gebouwencomplex vast, en wordt overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

De comparant verklaart de basisakte en het reglement van mede-eigendom authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

Voor al wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door de comparant verwezen naar:

a) de artikelen 3.78 en volgende van het nieuwe Burgerlijke Wetboek aangaande “gedwongen mede-eigendom”, en “gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen” in het bijzonder, en b) in het bijzonder aangaande de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en haar uitvoeringsbesluiten.

C. Reglement van interne orde.

In aanvulling op de statuten, wordt, in toepassing van artikel 3.85§3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, een reglement van interne orde opgemaakt. Dit gebeurt onderhands en zal dus niet mee worden overgeschreven.

Dit reglement van interne moet minstens bevatten:

1. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag;
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
4. de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris(sen);
5. de wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom.

Na voorafgaande uiteenzetting, verklaart de comparant dat hij voornemens is de verschillende privatieve kavels en de daaraan verbonden grondaandelen, waaruit het gebouwencomplex is samengesteld, te verkopen.

Toelichting van de akte - voorlezing

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaart dat in het bijzonder de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien hij hierop prijs stelt, alsook indien iemand van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaart de comparant van oordeel te zijn dat het ontwerp van de statuutakte minstens 5 kalenderdagen, en dus voldoende tijdig voor het verlijden van de akte, door hem werd ontvangen, dat hij hiervan kennis heeft kunnen nemen en aldus niet aandringt op een volledige voorlezing van de akte.

Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Iedere nieuwe eigenaar zal gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die uit

onderhavige akte voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde omgevingsvergunning.

STATUTEN VAN HET GEBOUWENCOMPLEX.

I. RECHTSPERSOONLIJKHEID - INSCHRIJVING BINNEN DE KRUISPUNT-BANK VAN ONDERNEMINGEN

Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van de gebouwen op het kantoor van rechtszekerheid, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

Door de wilsuitdrukking van de comparanten, wordt er een vereniging van mede-eigenaars opgericht.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

INSCHRIJVING BINNEN DE KRUISPUNTBANK VAN ONDERNEMINGEN

De vereniging van mede-eigenaars is als rechtspersoon onderworpen aan:

- de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994, gewijzigd door de wet van 2 juni 2010 en laatst gewijzigd door de wet van 18 juni 2018;
- de wet van 16 januari 2003 houdende de oprichting van een Kruispuntbank voor Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten, en houdende diverse bepalingen;
- Artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van gegevens bedoeld in artikel 6 van de wet van 16 januari 2003.

Aangezien uit vorige volgt dat de vereniging van mede-eigenaars moet zijn ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen alsook verplicht is om haar ondernemingsnummer op alle documenten van haar uitgaande te vermelden, zal de aanvraag van haar ondernemingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen geschieden, op verzoek van ondergetekende notaris, ter gelegenheid van de neerlegging ter overschrijving van onderhavige akte, door het volgens de ratio loci bevoegde rechtszekerheidskantoor.

II. BENAMING

Zij draagt de benaming: "*Vereniging van mede-eigenaars Gravinstraat 35/ Gijselsstraat 162-168 te 2140 Antwerpen-Borgerhout*".

III. ZETEL

Zij heeft haar zetel te op het op het adres van het appartementsgebouw, Gravinstraat 35 te 2140 Antwerpen – Borgerhout, waar zij ter hoogte van of in de inkomhal van het gebouw op naam van de vereniging van mede-eigenaars een postbus ter beschikking heeft.

De vereniging van mede-eigenaars is ook te bereiken op het (maatschappelijk) adres van haar organieke vertegenwoordiger, met name haar syndicus, waarvan de gegevens eveneens ter hoogte van de postbus of aan de inkomdeur van het appartementsgebouw terug te vinden zijn.

Op straffe van nietigheid moet aangetekende briefwisseling worden geadresseerd aan de woonplaats, bij ontstentenis daarvan aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

IV. VERMOGEN

De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouwencomplex.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

V. TENUITVOERLEGGING

Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87§6 nieuw Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

VI. RECHTSVORDERINGEN

A) De vereniging van mede-eigenaars

1) De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86§ 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

2) De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

3) De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

B) De mede-eigenaars

B.1. Betreffende de *privatieve kavels*:

1) Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

B.2. Betreffende de *gemeenschappelijke delen*

Conform artikel 3.85§2 van het Burgerlijk Wetboek, hebben, mits naleving van de onder het betreffende artikel opgenomen voorwaarden, de partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemene delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen.

De mede-eigenaars hebben evenwel de mogelijkheid om tegen de wijziging in rechte op te komen.

Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar daartoe binnen twee maanden na de ontvangst van de zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

B.3. Betreffende de *Algemene Vergadering*:

1) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

2) Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

3) Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de

vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

4) Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld onder punt 3 hiervoor en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

5) Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

6) Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

B.4. Betreffende de gerechtskosten

1) De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

2) De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig on-gegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

3) De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

4) Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

C. Bewindvoering

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

D) Houders van een persoonlijk of zakelijk recht

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent. Deze vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake werd gedaan overeenkomstig artikel 3.93§5 tweede lid ten 2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

E. Buitengerechtelijke geschillenoplossing - arbitrage – bemiddeling – collaboratieve onderhandelingen

Arbitrage:

Elk beding eventueel in huidige akte opgenomen om de afhandeling van geschillen/conflicten aan één of meerdere arbiters op te dragen, dient voor niet geschreven te worden beschouwd.

Bemiddeling:

- Bij een conflict met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of wanneer het conflict er een raakvlak mee heeft, tussen de vereniging van mede-eigenaars en andere mede-eigenaars en/of houders van een persoonlijk of zakelijk recht of zij die een recht van bewoning genieten en dewelke partijen gehouden zijn tot de naleving van huidige statuten, de vigerende wetgeving en eventueel een tegenstelbaar gemaakt reglement van interne orde, zijn partijen gehouden om, vooraleer het geschil aanhangig te maken bij de bevoegde rechtbank, in eerste instantie te trachten het conflict door middel van bemiddeling op te lossen. Alsdan wordt beroep gedaan op een bemiddelaar.

- Betreft het een conflict tussen de zetelende syndicus en de vereniging van mede-eigenaars, dan zal de algemene vergadering dan wel de bevoegde rechtbank, beslissen over de aanstelling van een voorlopig toegevoegd syndicus. Dit voor de benodigde duurtijd en met een specifieke taakomschrijving. Deze voorlopig toegevoegde syndicus behartigt aangaande het desbetreffende conflict tijdens de bemiddeling de belangen van de vereniging van mede-eigenaars.

- Betreft het een conflict met betrekking tot de niet (tijdige) betaling van de afrekening(en), provisies door een mede-eigenaar, dan komt het de syndicus toe om te oordelen of een minnelijke oplossing via bemiddeling al dan niet tot de mogelijkheden behoort. Het dient in die gevallen dan wel te gaan om een gemotiveerde weigering van de eigenaar om tot betaling over te gaan.

Wanneer een eigenaar zonder gegronde reden niet (tijdig) overgaat tot het betalen van zijn kosten, dan zal de syndicus geen gebruik dienen te maken van deze bemiddelingsclausule.

Hij heeft dan het recht om de achterstallen in te vorderen, desnoods via het opstarten van een gerechtelijke procedure.

- Huidige bemiddelingsclausule wordt ingeschreven in toepassing van artikel 1725§1 van het Gerechtelijk Wetboek.

- Niettegenstaande de tussenkomst van een bemiddelaar via huidige statuten aan partijen wordt opgelegd, betreft het geen gerechtelijke bemiddeling zoals opgenomen in artikelen 1734 tot en met 1737 van het Gerechtelijk Wetboek.

Het betreft met andere woorden een vrijwillige bemiddeling in de zin van artikel 1730 tot en met 1733 van het Gerechtelijk Wetboek.

Dit neemt evenwel niet weg dat de rechter voor wie het geschil wordt gebracht, tenzij de wetgever dit uitdrukkelijk in de wet verbiedt, van rechtswege of op vraag van (één van de) partijen, de gerechtelijke bemiddeling opleggen.

- De partijen kunnen onderling, in samenspraak met de bemiddelaar, de duur van de bemiddeling bepalen alsook kan elk van de partijen, zonder veel vormvereisten, met name louter door een kennisgeving bij aangetekende brief, de bemiddeling beëindigen.

- Alle kosten verbonden aan de bemiddelingsprocedure worden gedragen door alle partijen, elk voor een gelijk deel.

- Indien de bemiddeling succesvol wordt afgerond en partijen tot een akkoord zijn gekomen, dan bestaat de mogelijkheid dat zij dit op papier gesteld akkoord door de rechtbank laten homologeren.

Alsdan verkrijgt het de waarde van een akkoordvonnis hetwelk uitvoerbare kracht bezit.

Het kan ten uitvoer worden gelegd, op voorwaarde dat het voorafgaandelijk werd betekend.

Collaboratieve onderhandelingen:

Naast de bemiddeling zoals hiervoor uiteengezet, kan toepassing worden gemaakt van artikel 1738 tot en met artikel 1748 van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

VII. TEGENSTELBAARHEID STATUTEN

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

DEEL I: BASISAKTE.

De basisakte moet bevatten:

De beschrijving van het onroerend geheel en van de privative en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privatief deel is verbonden.

Aanduiding en beschrijving van het onroerend geheel:

1. Juridische beschrijving van het onroerend goed

STAD ANTWERPEN-25^{ste} afdeling:

Een gebouwencomplex, met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te 2140 Antwerpen-Borgerhout, Gravinstraat 35/Gijselsstraat 162/168, gekend binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder #

2. Feitelijke beschrijving van het onroerend goed

Het onroerend goed bestaat, naast de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, uit volgende privative kavels:

Ondergronds: 14 autostaanplaatsen.

Zijde Gravinstraat: 6 appartementen, verspreid over 3 verdiepingen.

Zijde Gijselsstraat: 4 eengezinswoningen, verspreid over 3 verdiepingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Beginsel - algemeenheden.

Elke privatief gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privatief gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige ondeelbare eenheid vormen.

De privative kavels en de gemene delen zijn weergegeven in de plannen en andere documenten die deel uitmaken van deze statuutakte en eraan worden gehecht.

Maken het voorwerp uit van de privative eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een kavel bestemd zijn.

Zijn gemeenschappelijk, de delen van het gebouw bestemd tot het gebruik/tot dienst van al de verschillende kavels of bepaalde onder hen.

Bij ontstentenis of tegenstrijdigheid tussen titels, dienen deze zaken die tot dienst of tot nut zijn van meerdere kavels, te worden beschouwd als zijnde gemeenschappelijke delen.

Onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn niet vatbaar voor verdeling; het aandeel in de onverdeelde onroerende goederen kan niet overgedragen, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met het erf waarvan het onafscheidbaar is.

De vervreemding van een privatief kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van de privative gedeelten en van de onverdeelde aandelen in de gemene delen die er bijhorigheden van uitmaken. De hypotheek en ieder zakelijk recht dat een privatief kavel belast, belast tegelijkertijd en het privatief gedeelte en de aandelen in de gemene delen eraan verbonden.

BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Gelet op de samenstelling van het gebouwencomplex, ontstaan er binnen dit project 2 soorten van gemeenschappelijke delen. Namelijk algemeen gemeenschappelijke en particulier gemeenschappelijke delen.

In functie van het principe “de gebruiker betaalt”, wordt hierna een opsomming gedaan van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle kavels behorende tot het volledige gebouwencomplex (algemeen gemeenschappelijke delen) en van deze gemeenschappelijke delen die exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van de appartementen, de woningen of de ondergrondse verdieping (particulier gemeenschappelijke delen).

Algemeen gemeenschappelijke delen zijn deze die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars/bewoners van het volledige gebouwencomplex.

Particulier gemeenschappelijke delen zijn deze die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van bepaalde eigenaars/bewoners van het gebouwencomplex.

Binnen de particulier gemeenschappelijke delen wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen deze tot dienst van de eigenaars/bewoners van het appartementsgebouw (Gravinstraat) en deze tot dienst van de eigenaars/bewoners van de eengezinswoningen (Gijselsstraat).

1. Algemeen gemeenschappelijke delen.

Behoren tot de algemeen gemeenschappelijke delen: de grond voor zijn gehele oppervlakte (boven-, en ondergronds), de gemeenschappelijke tuin/het gemeenschappelijk binnengebied met al haar beplantingen en eventuele aanhorigheden, indien aanwezig de septische put(ten), waterputten, pompputten, eventuele afsluitingen, de fietsenstalling met haar oplaadpunt voor elektrische fietsen, eventuele buitentrappen, eventuele meterlokalen indien tot dienst voor het gehele gebouwencomplex, eventuele technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort), brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, enzovoort) indien tot dienst voor het gans complex, enzovoort.

En verder al deze delen die tot dienst/tot nut zijn of kunnen zijn van alle eigenaars/bewoners van het gehele complex.

2. Particulier gemeenschappelijke delen.

Gravinstraat.

Het dak/de daken met hun aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, terrasconstructies waarop een exclusief gebruiksrecht rust (uitgezonderd de bevloering/betegeling (inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras)), eventuele leuningen/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaat zijn, eventuele tuingedeelten verbonden aan een kavel waarop een exclusief gebruiksrecht rust, de helft van de muren die de privaat gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van dit appartement dienen, meterlokalen, de liftinstallatie met aanhorigheden, de inkomhal met haar deur/deuren en de gemeenschappelijke toiletruimte, eventuele brievenbusgeheel, het bellenbord met eventueel videosysteem (de individuele parlofoon toestellen in de appartementen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaat), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort), brandladders, de trappen naar de kelders en naar de autostaanplaatsen, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) voor één van de mede-eigenaars maar die tot het gemeenschappelijk nut (kunnen) zijn voor alle eigenaars/bewoners behorende tot het appartementsgebouw.

Gijselsstraat.

Opmerking [PL2]: Quid verdeling elektriciteitskosten? Betreft het een punt met een individuele oplaadkaart? Meer uitleg aangewezen.

Opmerking [PL3]: Goed na te lezen.

Het dak/de daken indien deze doorlopen alsook hun aanhorigheden (waterafvoerputjes, afvoerbuizen, enzovoort), pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de balkon-, terrasconstructies waarop een exclusief gebruiksrecht rust, uitgezonderd de bevloering/betegeling (inclusief eventuele elastische voegen rondom het balkon/terras)), eventuele leuningen/balustrades indien deze zouden doorlopen over meerdere kavels, welke delen privaatief zijn), eventuele tuingedeelten verbonden aan een kavel waarop een exclusief gebruiksrecht rust, de helft van de muren die de privaatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen scheiden, de gevels met hun bekleding en versiering, schouwen, verluchtingen, de betonvloeren tussen de verschillende verdiepingen (tot aan de chape), de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het appartement, indien deze leidingen tot uitsluitend en privé gebruik van dit appartement dienen, meterlokalen, de liftinstallatie met aanhorigheden, de inkomhal met haar deur/deuren en de gemeenschappelijke toiletruimte, eventuele brievenbusgeheel, het bellenbord met eventueel videosysteem (de individuele parlofoon toestellen in de appartementen en de eventuele daarvoor dienende bedradingen zijn privaatief), trappen, traphallen, overlopen op de verdiepingen, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s), enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort), brandladders, de trappen naar de kelders en naar de autostaanplaatsen, en verder alle delen welke niet exclusief tot dienst/tot nut (kunnen) voor één van de mede-eigenaars maar die tot het gemeenschappelijk nut (kunnen) zijn voor alle eigenaars/bewoners behorende tot het appartementsgebouw.

Opmerking [PL4]: Akkoord?

Opmerking [PL5]: Akkoord?

De ondergrondse verdieping zich uitstrekkende onder het gebouwencomplex:

De in-, en/uitrit (helling met en zonder trappen), de verkeerslichten, technische installaties (o.m. brandmeldinstallatie, rookkoepel(s) enzovoort, brandbestrijdingsmiddelen (o.m.: haspels, brandblusapparaten, rookmelders, sprinklers, enzovoort) indien exclusief dienende voor de ondergrondse verdieping en niet behorende tot de particulier gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw of de eengezinswoningen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

PRINCIPE – ALGEMENE BESCHRIJVING.

Maken het voorwerp uit van privaatieve eigendom, de gedeelten van het gebouw die uitsluitend ten gebruike van een mede-eigenaar staan.

Zodoende zijn privaatief, zonder dat onderstaande lijst een beperkend karakter heeft, de elementen welke de kavels vormen en hierbij behorende privaatieve aanhorigheden welke zich in bedoelde kavels bevinden, zoals:

- de vloeren, het tegelwerk en andere bekledingen met de hierbij behorende steunlaag;
- de bekleding van de muren en de plafonnering met het decoratiewerk;
- de vensters welke de kozijnen, ruiten, eventuele luiken en/of zonneblinden omvatten;
- de muren en binnenwanden, met uitsluiting van de zware (steun)muren;
- kolommen, wanden en betonnen balken;
- de bevloering/betegeling van de balkons/terrassen met eventuele voetjes/tegeldragers;
- de leuningen/balustrades van de terrassen/balkons tenzij deze doorlopen. In welk laatste zij geacht worden als particulier gemeenschappelijk te worden beschouwd tussen de kavels waarvoor ze tot dienst/tot gebruik zijn;
- de tussenschotten indien zij tot dienst/tot gebruik zijn van één kavel. Zoniet, worden deze aanzien als zijnde particulier gemeenschappelijk tussen de belendende kavels;
- de eventuele verlichtingsarmaturen aan het plafond van het bovenliggend terras/balkon;
- de inkomdeuren van de appartementen op de overlopen, de binnendeuren en de deuren van de privaatieve aanhorigheden in de kelderverdieping;
- het schrijnwerk en het behang- en sluitwerk;
- de individuele sanitaire installaties en de individuele verwarmingsinstallatie van elk kavel;

- de leidingen voor koud en warm water, in voorkomend geval gas, elektriciteit en verwarming ten gebruike van een privaat kavel, voor zover deze zich in het bediende kavel bevinden;
 - de meters ten gebruike van één enkel kavel.
- Zijn eveneens privaat, de toebehoren exclusief tot dienst/tot het gebruik van de kavels welke zich buiten de bedoelde kavels bevinden en met name:
- de bel, de installatie voor parlofoon en deuropener aan de toegangsdeuren van de appartementen, tenzij anders bepaald;
 - de brievenbussen behalve wanneer het om een gezamenlijk brievenbusgeheel gaat, en verder alle delen/alle zaken exclusief en uitsluitend tot dienst/tot gebruik van een privaat kavel.

BESCHRIJVING & OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN INCLUSIEF HUN AANDEEL IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN WAARONDER DE GROND.

Beginsel - algemeenheden.

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van de aan de oorspronkelijke en de aan deze akte gehechte vergunde plannen.

De beschrijving van de kavels gebeurt vanuit de Gravinstraat, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw gericht, voor wat de appartementen betreft en vanuit de Gijselsstraat, met het aangezicht naar de voorgevel van het gebouw gericht, voor wat de woningen betreft.

Elke privaat gedeelte wordt hierna kavel genoemd.

De onroerende rechten van iedere eigenaar van eender welk gedeelte van het gebouw worden gevormd door een privaat gedeelte en een onverdeeld gemeenschappelijk gedeelte welke samen een volledige ondeelbare eenheid vormen.

Maken het voorwerp uit van de privaat eigendom, de gedeelten van het gebouw die tot het uitsluitende gebruik van een kavel bestemd zijn.

De vervreemding van een privaat kavel omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding en van de privaat gedeelten en van de onverdeelde aandelen in de gemene delen die er bijhorigheden van uitmaken.

De hypotheek en ieder zakelijk recht dat een privaat kavel belast, belast tegelijkertijd en het privaat gedeelte en de aandelen in de gemene delen eraan verbonden.

Het aandeel van elke mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, wordt hieronder uitgedrukt in **tweeduizend vijfhonderdsten/tweeduizend vijfhonderdsten (2.500/2.500sten).**

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.

Omvang van de privaat delen:

Iedere private kavel omvat al de bestaande delen van het appartement, van de eengezinswoningen, bergingen en autostaanplaatsen.

Het gaat met name om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bekleding van de binnenmuren met decoratie, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, deuren naar de traphal, de keukeninrichtingen, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken privaat kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallatie, het stukwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de privaat kavel.

Zelfs wat zich buiten de privaat kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt worden door deze kavel, is privaat, zoals balkon-, terrasleuningen, balkon-, -terrasvloeren, private water, elektriciteit – gas - verwarming- en telefoonleidingen en meters, de deurbel aan het appartement/aan de woning, en verder al die delen die uitsluitend tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van een privaat kavel.

Opsomming.

Ondergrondse verdieping .

1. De autostaanplaats, gekenmerkt: **“autostaanplaats 1”** (perceelnummer: A111S19P0011), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

2. De autostaanplaats, gekenmerkt: “autostaanplaats 2” (perceelnummer: A111S19P0012),
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

3. De autostaanplaats, gekenmerkt: “autostaanplaats 3” (perceelnummer: A111S19P0013),
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

12/2.500sten (twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

4. De autostaanplaats, gekenmerkt: “autostaanplaats 4” (perceelnummer: A111S19P0014) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

12/2.500sten (twaalf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

5. De autostaanplaats, gekenmerkt: “autostaanplaats 5” (perceelnummer: A111S19P0015),
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

6. De autostaanplaats, gekenmerkt: “autostaanplaats 6” (perceelnummer: A111S19P0016) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

7. De autostaanplaats, gekenmerkt: “autostaanplaats 7” (perceelnummer: A111S19P0017) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

14/2.500sten (veertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de
grond.

8. De autostaanplaats, gekenmerkt: “autostaanplaats 8” (perceelnummer: A111S19P0018) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

9. De autostaanplaats, gekenmerkt: “autostaanplaats 9” (perceelnummer: A111S19P0019) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

13/2.500sten (dertien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

10. De autostaanplaats, gekenmerkt: “**autostaanplaats 10**” (perceelnummer: A111S19P0020) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

11. De autostaanplaats, gekenmerkt: “**autostaanplaats 11**” (perceelnummer: A111S19P0021) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

12. De autostaanplaats, gekenmerkt: “**autostaanplaats 12**” (perceelnummer: A111S19P0022) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

13. De autostaanplaats, gekenmerkt: “**autostaanplaats 13**” (perceelnummer: A111S19P0023) ,
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

11/2.500sten (elf/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

14. De autostaanplaats, gekenmerkt: “**autostaanplaats 14**” (perceelnummer: A111S19P0024),
omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

De afgebakende autostaanplaats zelf.

-In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

15/2.500sten (vijftien/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartementsgebouw (Gravinstraat).

-Gelijkvloers

15. Het appartement, genummerd “**35/001**” (perceelnummer: A111S19P0005), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer,
het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

212/ 2.500sten (tweehonderd en twaalf /tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen,
waaronder de grond.

-Eerste verdieping.

16. Het appartement, genummerd “**35/101**” (perceelnummer: A111S19P0006), omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het
privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

211/ 2.500sten (tweehonderd en elf /tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen,
waaronder de grond.

17. Het appartement, genummerd “35/102” (perceelnummer: A111S19P0007), omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

173/ 2.500sten (honderddrieënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Tweede verdieping.

18. Het appartement, genummerd “35/201” (perceelnummer: A111S19P0008), omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Op de 2^{de} verdieping: Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamer, badkamer,

Op de 3^{de} verdieping: berging, overloop, het privaatief gebruiksrecht op een dakterras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

235/ 2.500sten (tweehonderdvijfendertig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

19. Het appartement, genummerd “35/202” (perceelnummer: A111S19P0009), omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, vestiaire, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 2 slaapkamers, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

172/ 2.500sten (honderdtweeënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

-Derde verdieping.

20. Het appartement, genummerd “35/301” (perceelnummer: A111S19P0010), omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

Inkomhal, berging, toilet, keuken, 2 leefruimtes, nachthal, 1 slaapkamer, badkamer, het privaatief gebruiksrecht op een balkon/terras.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

173/ 2.500sten (honderddrieënzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Eengezinswoningen (Gijselsstraat)

21. De woning, genummerd “162” (perceelnummer: A111S19P0001), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, woonkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras

Op de 1^{ste} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

266/ 2.500sten (tweehonderdzesenzestig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

22. De woning, genummerd “164” (perceelnummer: A111S19P0002), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping, omfattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, woonkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras

Op de 1^{ste} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

270/ 2.500sten (tweehonderdzeventig/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

23. De woning, genummerd “166” (perceelnummer: A111S19P0003), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras & buitenruimte.

Op de 1^{ste} verdieping: 2 woonkamers.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

Op de 3^{de} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

304/ 2.500sten (driehonderd en vier/tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

24. De woning, genummerd “168” (perceelnummer: A111S19P0004), zich uitstrekkende over het gelijkvloers, de eerste, de tweede en de derde verdieping, omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:

In de kelderverdieping: 2 bergingen, sas, traphal

Op het gelijkvloers: Inkomhal, toilet, keuken, eetkamer, het exclusief gebruiksrecht op een terras & buitenruimte.

Op de 1^{ste} verdieping: 2 woonkamers.

Op de 2^{de} verdieping: 1 slaapkamer, badkamer, nachthal.

Op de 3^{de} verdieping: 2 slaapkamers, polyvalente ruimte.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

313/ 2.500sten (driehonderd dertien /tweeduizend vijfhonderdsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Aandelenverslag – bouwplannen - samenvattende aandelentabel

Het gemotiveerd aandelenverslag, opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Danny Héroufousse (LAN040276) op **30 juli 2021**, wordt aan het gedeelte basisakte gehecht.

De door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen in de zitting van **2 juni 2017** goedgekeurde bouwplannen, werden opgemaakt door architectenbureau Broeckx – Schiepers (Maastrichtersteenweg 60 te 3500 Hasselt).

Samenvattende aandelentabel:

Gravinstraat:

Appartement 35/001:	212/2.500sten
Appartement 35/101:	211/2.500sten
Appartement 35/102:	173/2.500sten
Appartement 35/201:	235/2.500sten
Appartement 35/202:	172/2.500sten
Appartement 35/301:	173/2.500sten

Gijsselsstraat:

Woning 162:	266/2.500sten
Woning 164:	270/2.500sten
Woning 166:	304/2.500sten
Woning 168:	313/2.500sten

Ondergrondse verdieping:

Autostaanplaats 1:	11/2.500sten
Autostaanplaats 2:	11/2.500sten
Autostaanplaats 3:	12/2.500sten
Autostaanplaats 4:	12/2.500sten
Autostaanplaats 5:	13/2.500sten
Autostaanplaats 6:	13/2.500sten
Autostaanplaats 7:	14/2.500sten
Autostaanplaats 8:	13/2.500sten
Autostaanplaats 9:	13/2.500sten
Autostaanplaats 10:	11/2.500sten
Autostaanplaats 11:	11/2.500sten
Autostaanplaats 12:	11/2.500sten
Autostaanplaats 13:	11/2.500sten
Autostaanplaats 14:	15/2.500sten

Totaal: **2.500/2.500sten**

DEEL II: REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.
--

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

- I. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.
- II. De met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

HOOFDSTUK I. BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR/BEWONER BETREFFENDE DE PRIVATIEVE EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN
--

Artikel 1: Algemene interpretatieregel – bewoning in het algemeen.

Iedere eigenaar heeft het recht om van zijn privatieve kavel(s) te genieten binnen de grenzen vastgesteld door onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de bepalingen binnen de wet, op voorwaarde de rechten van andere mede-eigenaars/bewoners niet te storen en niets te doen dat de stevigheid van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen.

Artikel 2: Bestemming van de kavels

Staanplaatsen

Op de autostaanplaatsen worden enkel auto's of per staanplaats maximum één moto gestald. Er wordt verder niets op de plaatsen aangebracht (bijvoorbeeld geen olie of andere producten noch materialen zoals kasten, enzovoort).

Bergingen

In de bergingen wordt enkel huishoudelijk materiaal gestockeerd.

Het opbergen van licht ontvlambare en/of ontplofbare zaken (bijvoorbeeld vuurwerk,...), van zeer brandbare materialen, van bederfbare eetwaren, enzovoort is niet toegelaten.

Alle materialen, producten, enzovoort dienen voldoende hoog van de grond te worden geplaatst derhalve zij – in de mate van het mogelijke - bij eventuele wateroverlast gevrijwaard blijven van waterschade.

Appartementen & woningen:

Er mag noch in het appartementsgebouw noch in de woningen enige handel gedreven worden. Zowel de appartementen als de eengezinswoningen zijn uitsluitend bestemd voor residentiële bewoning.

De lokalen zullen bestemd kunnen worden, tegelijkertijd voor de bewoning en voor de uitoefening van een vrij beroep, op voorwaarde dat de beroepsuitoefening en het bezoek dat dit met zich zou meebrengen, de rust in het gebouw niet schaadt noch enige andere overlast veroorzaakt.

Het uitoefenen van het beroep van (huis)arts, tandarts en kapper zijn in het gebouw niet toegelaten.

Artikel 3: Verhuring – onderverhuring – verhuring op korte termijn

De kavels mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen.

De huurcontracten moeten de huurders verplichten zich te houden aan de voorschriften van huidige statuten, inbegrepen de bepalingen opgenomen binnen het reglement van interne orde, en aan de inhoud van de notulen van de algemene vergaderingen ingeval deze beslissingen bevat die van toepassing (kunnen) zijn op een huurder.

Naar analogie met de dwingende wet, zijn de verhuurders verplicht om aan hun huurders een kopie van de statuten, van het reglement van interne orde en van de door de vergadering - na het verlenen van het recht - genomen beslissingen, te bezorgen.

Het verhuren van gedeelten van kavels is verboden. Een berging of een staanplaats mag onafhankelijk worden verhuurd.

Een houder van een persoonlijk recht verbindt er zich toe zich naar alle bepalingen binnen de statuten en het reglement van interne orde opgenomen, te schikken. Hetzelfde geldt voor wat alle beslissingen betreft welke na het verlenen van het persoonlijk recht door de algemene vergadering zouden worden genomen.

Het komt de verlener van het recht toe om zowel de beslissingen genomen voor het verlenen van het recht als deze genomen na het verlenen van het recht, ter kennis te brengen van zijn huurder(s).

De verhuurder blijft ten aanzien van de houder van het persoonlijk recht alsook ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen, schade, enzovoort die zich omwille van het ontbreken van de kennisgeving zou voordoen.

Onderverhuring van een kavel of een deel van een kavel is verboden.

Aan zowel eigenaars als aan de verlener en/of houders van een persoonlijk of zakelijk recht wordt een algemeen verbod opgelegd om hun kavel(s), of een deel ervan, voor korte termijn (minder dan één jaar) en/of als vakantiewoning/als toeristische logies (bijvoorbeeld Air BnB) te gaan verhuren.

Derhalve is het ook niet toegelaten om in die zin enige publicatie te voeren of enige aankondiging, bijvoorbeeld via de site airbnb, te doen.

Artikel 4: Samenvoeging en splitsing van naast, boven of onder elkaar gelegen kavels

Het is zonder uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering verboden om een kavel te verdelen in meerdere kavels. Ook het volledig of gedeeltelijk verenigen van twee of meer kavels is zonder uitdrukkelijke toelating van de algemene vergadering niet toegelaten. In beide gevallen dient hiervoor minstens een 4/5^{de} meerderheid te worden bekomen.

De algemene vergadering beslist eveneens, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid als deze nodig om te kunnen overgaan tot de verdeling of vereniging, over de daaraan verbonden

wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom indien dit noodzakelijk is alsook over een eventuele wijziging van de verdeling van de lasten.

Indien door deze wijziging de stevigheid of het esthetisch uitzicht aangetast kunnen worden, zal door de betrokken eigenaar een ontwerp van de uit te voeren werken voorgelegd worden aan de syndicus, die ze, indien hij dit nodig acht, op kosten van de eigenaar die tot de werken wenst te doen overgaan, zal laten nazien door een architect, deskundige en hem dienaangaande om zijn deskundig advies vraagt.

De syndicus legt de aangelegenheid ter beoordeling voor aan de algemene vergadering. In geval van goedkeuring door de vergadering, blijft de eigenaar die tot de uitvoering mag (laten) overgaan, verantwoordelijk voor de schade die door het uitvoeren van deze werken zou ontstaan. Vooraleer tot de werken mag worden overgegaan, zal de eigenaar er eerst voor dienen te zorgen dat de eventuele noodzakelijke formaliteiten werden vervuld (bvb. bekomen van een omgevingsvergunning, opmaak afbakeningsplan en bekomen van een gereserveerd perceelnummer, enzovoort).

Alle kosten rechtstreeks voortvloeiende uit de vooropgestelde wijzigingen (alle werken, erelonen, opmaak wijzigende statuten, kosten ivf. de prekadastratie, enzovoort), worden integraal gedragen door de eigenaar die tot de werken overgaat of doet overgaan.

Conform artikel 3.88§1,1°, d) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, kan de vergadering met een 2/3^{de} meerderheid beslissen om, mits bijzondere motivering, werken aan bepaalde privatieve delen in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars te doen uitvoeren.

Dit om economische of technische redenen.

Wanneer eigenaars nalaten de noodzakelijke werken aan hun kavels uit te (doen) voeren en daardoor privatieve kavels en/of gemeenschappelijke delen blootstellen aan enige schade of nadelige gevolgen, dan heeft de syndicus alle machten om ambtshalve alle dringende werken aan privatieve delen te doen uitvoeren. Dit op kosten van de eigenaar die in gebreke blijft.

Ingeval, om het even welke reden, werken moeten uitgevoerd worden in privatieve delen, zowel voor privatieve doeleinden als voor gemeenschappelijke doeleinden, zal geen enkele vergoeding aan de eigenaar, houder van het zakelijk of persoonlijk recht of iemand die over een toelating tot bewoning op een kavel beschikt, verschuldigd zijn, zelfs niet wanneer de werken voor langere tijd, bvb. meer dan veertig dagen, duren.

Artikel 5: Privatieve elementen die de mede-eigendom aanbelangen – uniforme uitzicht.

-Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn.

Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

-Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen/de balkons van het gebouw en worden daar ook geen antennes, schotelantennes, satelietschotels of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

-Airco-units mogen enkel geplaatst worden op het gemeenschappelijk dak, hetzij op de privatieve terrassen, doch enkel voor zover zij noch het zicht schaden, noch enige geluidshinder veroorzaken en voor zover zij op een esthetisch verantwoorde wijze afgekast zijn.

-Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering van gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden, worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de algemene vergadering zal worden bepaald.

-Eenvormigheid moet heersen voor wat betreft het uitzicht van de naamplaatjes/van de gegevensdrager van de bewoners. Dit zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de

brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de deuren van de bergingen en eventueel ter hoogte van de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover.

-Eenvormigheid moet eveneens zo veel als mogelijk heersen voor het uitzicht van raambekleding, waarbij keuzevrijheid gelaten wordt voor wat betreft de vorm (glasgordijnen, rolgordijnen, enzovoort), maar waar, voor wat betreft de kleur, gestreefd dient te worden naar een algemene uniformiteit van het gebouw. Desnoods wordt de kleur of benaderende kleur(en) bepaald door de algemene vergadering.

-Zonneweringen, zonneschermen, luifels, enzovoort, mogen enkel aangebracht worden voor zover deze, zowel qua vorm als qua kleur, uniform zijn aan deze die eventueel door de bouwheer werden aangebracht of deze die door de algemene vergadering werd beslist en na voorafgaande goedkeuring tot plaatsing van de syndicus.

-Buitenreclame is slechts toegelaten mits bijzondere toelating van de algemene vergadering, beslissend bij gewone meerderheid van stemmen; in ieder geval dient vooraf het advies gevraagd te worden aan de syndicus.

-Zonder het akkoord van de syndicus is het de eigenaars verboden wijzigingen of bijkomende constructies of installaties, zelfs van tijdelijke aard, aan te brengen aan de privatieve elementen welke zichtbaar zijn van op de openbare weg of vanuit de gemeenschappelijke delen van het complex, zoals raamluizen, zonblindes en dergelijke meer, ruiten, inkomdeuren uitgevende op gemeenschappelijke doorgangen.

Artikel 6: Lawaaihinder:

Ingeval van installatie van machines of klankinstallaties, dienen alle gepaste maatregelen te worden getroffen ten einde door geluidshinder of trillingen de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen (zie verder).

Artikel 7: Vrije toegang tot de privatieve kavels

Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus of door deze laatste aangeduide derden, vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken dusdanig maatregelen van algemeen belang kunnen worden getroffen indien noodzakelijk.

Ook moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op de herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privatieve eigendom ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of de andere privatieve kavels of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner is verplicht aan de syndicus de gegevens door te geven van de persoon/personen die over een sleutel van de kavel/de kavels beschikt/beschikken en die alsdan kan/kunnen worden gecontacteerd wanneer om dringende reden een kavel moet worden betreden.

Indien vermeld wordt nagelaten, of wanneer de contactpersoon/de contactpersonen niet kan/niet kunnen worden gecontacteerd, dan verleent hierbij elke mede-eigenaar/bewoner de syndicus het recht om, in (hoog)dringende gevallen, ervoor te zorgen dat de toegang tot het privatieve kavel kan worden bekomen.

De syndicus zal hiervoor steeds beroep doen op de bevoegde instanties (lokale politie en/of brandweer...).

Alle kosten die daaruit zouden voortvloeien, vallen integraal ten laste van de eigenaar(s) van de privatieve kavel.

Artikel 8: Wijze van gebruik van de privatieve kavels

-De privatieve kavels moeten worden bewoond en worden onderhouden volgens het goede huisvaderschap.

Het is onder meer verboden:

-Brandbare en explosieve en gevaarlijke stoffen op te slaan of te vervoeren.

-Additionele sloten op vensters en deuren te plaatsen of deze sloten te vervangen.

-De luchtcirculatie van de airconditioning of verwarming te verhinderen.

- Andere gordijnen, blinden, schermen, voorwerpen of versieringen aan de ramen te plaatsen dan deze eventueel voorzien door de bouwheer of deze beslist door de algemene vergadering.
- Trillingen te veroorzaken die aan het gebouw schade zouden kunnen berokkenen.
- Apparatuur in te schakelen, in- of aan te sluiten die tot overbelasting of storing van de elektrische, mechanische of communicatieapparatuur kan aanleiding geven.
- Bij het verlaten van de privé-kavels dienen deuren en ramen degelijk gesloten.

Artikel 9: rust

Hinderlijk geluid van onder andere: luidruchtige afstelling van TV of geluidsinstallatie, huishoudtoestellen die onvoldoende geluiddempend worden afgesteld (bv. wasmachines) of veel lawaai maken (vb. stofzuigers) schreeuwen en roepen, geluid van huisdieren, dichtslaan van deuren, uitvoeren van karweien of verplaatsen van meubels, boringen, kapwerken, muziekinstrumenten, enzovoort, mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners. De geluidssterkte ervan dient zodanig geregeld te worden dat zij niet overdreven storend werkt. Regelmatig misbruik kan na herhaalde vaststelling worden gesanctioneerd door de algemene vergadering.

Tussen 22 uur 's avonds en 07 uur 's morgens tijdens werkdagen en 22 uur 's avonds en 09 uur 's morgens tijdens zon- en feestdagen, zal het geluid zodanig moeten gedempt worden dat het niet kan worden waargenomen door de andere bewoners.

Ook andere elektrische apparaten mogen geen overlast veroorzaken voor de medebewoners; zij moeten voorzien zijn van anti-parasietapparaten om de storingen tegen te gaan.

Geen enkele industriële motor, ter uitzondering van deze die de liften of andere gemeenschappelijke inrichtingen bedient, zal in het gebouw mogen geplaatst worden.

Artikel 10: Huisdieren

Huisdieren worden in het gebouwencomplex enkel toegelaten voor zover ze voor de andere bewoners geen overlast veroorzaken door lawaai-, geur-, of andere hinder.

Als dit wel gebeurt, dan zal dit bij regelmatige herhaling ervan door de bevoegde instanties worden vastgesteld waarna, de algemene vergadering met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid zal beslissen over de tegen de eigenaar van het dier te nemen maatregelen.

Alsdan heeft de algemene vergadering het recht en de beslissingsbevoegdheid om te doen overgegaan tot het (laten) verwijderen van het/de voor overlast veroorzakende dier of dieren.

Wanneer de eigenaar van het dier/van de dieren zich niet vrijwillig zou onderwerpen aan de beslissing van de algemene vergadering, dan heeft de syndicus het recht om de verwijdering van het dier/van de dieren te vorderen, desnoods via tussenkomst van de rechtbank. De syndicus behoeft hiervoor verder geen bijzonder mandaat van de algemene vergadering.

Artikel 11: Verhuizingen – renovatie-/verbouwingswerken

Het binnenbrengen van zaken voor persoonlijke doeleinden mag geen vervuiling van en zeker geen schade aan de gemeenschappelijke en/of privatieve delen veroorzaken. Wordt een bepaald deel toch vervuild, dan dient dit onmiddellijk door de betrokkene te worden opgekuist.

Het binnenbrengen van bouwmaterialen, zware gereedschappen, meubelen e.a. moet via een ladderlift naar het appartement worden overgebracht via de ramen. Deze zaken zullen geenszins, ook niet tijdelijk, op de privatieve autostaanplaats en/of op eender welke gemeenschappelijke delen worden gestald.

Voor wat betreft kleine meubelen of huisgerief is het toegelaten gebruik te maken van de gangen en trapzalen, doch voor zover er volstrekte noodzakelijkheid toe bestaat en mits voorlegging van een toelating door de syndicus afgeleverd. Vooraleer over de toelating te kunnen beschikken, zal er voorafgaandelijk een op tegenspraak gestelde rondgang tussen de syndicus en de (verhurende) mede-eigenaar gebeuren betreffende de te gebruiken gemeenschappelijke delen/doorgangen. Na de rondgang wordt er een proces verbaal van plaatsbeschrijving opgemaakt zodat na de verhuis eventuele aangerichte schade zou kunnen vastgesteld worden. In dit laatste valt het herstel in

natura volgens de regels der kunst of wanneer dit in opdracht van de syndicus gebeurt, ten laste van de (verhurende) mede-eigenaar(s).

Hetzelfde geldt wanneer een eigenaar of zijn houder van een persoonlijk of zakelijk recht renovatie-/verbouwingswerken aan een kavel zou (doen) uitvoeren.

Indien noodzakelijk, mogen in het laatste de aangestelde werklieden gebruik maken van de lift en de gemeenschappelijke doch mits toezicht en onder de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de opdrachtgevende (verhurende) eigenaar of huurder.

Men zal er zonder meer voor zorgen dat de lift en eventuele andere gemeenschappelijke delen voldoende beschermd worden tegen bevuiling en beschadiging (bijvoorbeeld de lift beschermen met dik karton, enzovoort). Op het einde van elke werkdag en bij het einde van de werken dienen de gemeenschappelijke delen alsook de lift opnieuw opgekuist te worden.

Gebeurt dit niet, dan zal de syndicus op kosten van de in gebreke gebleven (verhurende) eigenaar, daarvoor een firma aanstellen.

Om de andere bewoners van de appartementen in het gebouw tijdig op de hoogte te kunnen brengen van de voorziene verhuis en/of renovatie-/verbouwingswerken, moet de syndicus daartoe enkele dagen op voorhand van op de hoogte worden gebracht.

Alle kosten veroorzaakt door beschadiging van gemeenschappelijke en/of privatieve delen, meer, alle eventueel veroorzaakte bijkomende kosten (bijvoorbeeld aftakken van stroom via een gemeenschappelijk stopcontact), ingevolge verhuizing en/of renovatie-/verbouwingswerken, zullen door de (verhurende) mede-eigenaar moeten vergoed worden en dit op eenvoudig verzoek van de syndicus, mits voorlegging van kosten.

De syndicus heeft steeds het recht bijkomende vergoedingen te vragen indien deze werkzaamheden bijkomende kosten veroorzaken voor de vereniging van mede-eigenaars.

Tijdens de werkzaamheden dienen de nodige maatregelen getroffen zodat er geen geur en/of stof in de gemeenschappelijke delen of in andere appartementen kan binnendringen, schade zou aangebracht worden aan de gemeenschappelijke delen en dat de lawaaihinder beperkt blijft.

Houd steeds toezicht op de werklieden die zich uiteraard ook dienen te schikken naar de bepalingen van dit reglement. Bij overtreding behoudt de syndicus zich het recht voor deze personen onmiddellijk de verdere toegang tot het gebouw te ontfangen en/of de werken te laten stilleggen

Artikel 12: Huishoudelijk afval

Indien de wijze van sortering, ophaling en verwerking van het huishoudelijk afval zou zijn vastgesteld binnen een reglement/verordering vastgesteld en goedgekeurd door de Stad Antwerpen, dan dienen alle bewoners zich hiernaar te schikken.

Het afval dient alsdan te worden buitengezet in de daarvoor opgelegde afvalzakken en op de uren en dagen door het reglement bepaald.

Wanneer er inzake niets door de plaatselijke overheid werd bepaald, dan komt het de algemene vergadering toe om over de wijze van sortering, ophaling en verwerking van het huishoudelijk afval alsook over de verdeling van de kosten ervan, te beslissen.

Bij het naar beneden dragen van het afval dient men er steeds op toe te zien dat noch de lift noch de andere gemeenschappelijke delen van het gebouw worden bevuild.

Als er toch accidenteel iets wordt vuil gemaakt, mag worden verwacht dat onmiddellijk alles wordt opgekuist, dit uit respect voor de personen die instaan voor het normale onderhoud alsook voor alle andere medebewoners.

Noch in de stalplaats voor de wagens, noch in de gemeenschappelijke delen, noch in de privatieve bergingen, mag enig afval gedeponereerd worden, ook niet tijdelijk. Dit om geurhinder en ongedierte te voorkomen.

Het tijdelijk opbergen van huisvuil op de terrassen/de balkons, mag geen geurhinder veroorzaken voor medebewoners of burens.

Artikel 13: Tussendeuren – voordeur

De deuren in de ondergrondse verdieping alsook deze op het gelijkvloers dewelke toegang geven van buitenaf tot de inkomhallen en tot de liften, dienen steeds slotvast te zijn.

De inkomdeur van het appartementsgebouw op het gelijkvloers is uitgerust met een 24/24u slot. Deze mag slechts via de parlofoon geopend worden voor bekenden of aangekondigde bezoekers. Toegang verlenen aan personen die de eigenaar/bewoner niet bekend zijn, is verboden.

Artikel 14: Bevuiling van terrassen, raamdorpels en vensterruiten

Het is niet toegelaten om gebruiksgoederen, reinigingstoestellen, etensresten e.a. over de borstwering van het terras/het balkon, in de gemeenschappelijke delen of door de ramen, uit te kloppen of te gooien.

Bij het (laten) reinigen van de ramen, terrassen, enzovoort, dient rekening te worden gehouden met de boven-en onderburen of deze van de aanpalende kavel(s).

Het reinigen van deze delen die gemeenschappelijk (kunnen) zijn tussen belendende percelen dient te gebeuren door de eigenaars/bewoners van de betreffende kavels en dit in onderlinge afspraak.

Vloerkleden, vodden, opneemdoeken en dergelijke mogen nooit door eender welk venster mogen uitgeklopt worden.

Artikel 15: Publiciteit - uitzicht

Het verzorgd uitzicht van het gebouw - ook langs de binnenzijde – moet steeds worden bewaard. Daarom:

- Dient op de terrassen/op de balkons aan de achterzijde was, lakens, dekens, kledingstukken, enzovoort op een "fatsoenlijke" manier te worden opgehangen; Dit dient steeds achter en beneden de leuning te blijven hangen;
- Moeten de gemeenschappelijke delen, o.m. de ingangen en trapzalen, ten alle tijde vrij te blijven: er worden derhalve geen speelgoed, dag- en weekbladen, kinderwagens, paraplu's, huisvuilzakken of om het even welke voorwerpen op de overlopen van de verdiepingen, de gangen of inkomhallen achter gelaten;
- Zal iedere eigenaar/ bewoner ervoor zorgen dat drukwerk of andere poststukken die uit zijn brievenbus steken, zo snel als mogelijk worden verwijderd.
- Mogen op het bellenbord, de brievenbussen en in de lift enkel uniforme naamplaatjes worden aangebracht; deze worden uitsluitend besteld, geleverd en geplaatst via de diensten van de syndicus op kosten van de (verhurende) eigenaar(s).
- Is het verboden - ook tijdelijk - uithangborden, reclame of plakaten (bijvoorbeeld mbt. lokale en nationale verkiezingen) uit te hangen tegen de gevel, terras-, balkonsafsluitingen, ramen, enzovoort, behalve wanneer het een mededeling inzake verhuring of verkoping betreft;
- Is het formeel verboden enig buitenoppervlak van de gebouwen, zoals bv. de kleur en/of de aard van de plafonds van de terrassen/balkons, terrasafsluitingen, enzovoort te wijzigen.
- Zal elke eigenaar/bewoner er moeten voor zorgen dat ramen, vensterbanken, terrasafsluitingen, enzovoort regelmatig worden gereinigd zodat steeds een mooi uitzicht van het gebouw gegarandeerd wordt;
- Staat het iedere bewoner vrij om bloembakken te hangen aan de leuning van de terrassen/balkons mits deze aan de binnenkant hangen zodat er geen afdruip kan zijn die mogelijks hinderlijk is voor lageregelegen kavels.

Verder wordt bepaald dat:

- De bewoners in het algemeen aan hun vensters en op de terrassen/balkons geen enkel voorwerp mogen uitstallen dat kan schaden aan het ordelijk uitzicht en aan de standing van het gebouw;
- Het echter wel toegelaten is om panelen of aanplakbrieven betreffende de verhuring of de verkoop van een kavel aan te brengen;
- De eigenaar(s) die het gebruik heeft/hebben van een tuin(gedeelte), zal/zullen deze alleen mogen gebruiken waarvoor hij bestemd is en hij/zij zal er steeds op toezien dat de tuin een goed onderhouden aanblik vertoont.

Artikel 16: Gebruik wasmachines, huishoudapparaten en sanitaire installaties

Opmerking [PL6]: Indien niet het geval of niet akkoord hiermee, verwijderen.

Was- en afwasmachines dienen op de voorziene afvoerbuizen aangekoppeld te worden volgens de regels der kunst.

De huishoudapparaten dienen zodanig opgesteld dat ze bij gebruik geen hinder kunnen veroorzaken voor de andere bewoners (vb. wasmachine op nachttarief).

Alle huishoudapparaten moeten storingvrij zijn teneinde de radio- en TV-ontvangst, gebruik van GSM e.a. niet te verstoren.

Teneinde op de onderhoudskosten van de afvoersystemen van de gemeenschappelijke delen belangrijke besparingen te realiseren, is het enkel toegelaten om in de was- en vaatwasmachines gebruik te maken van vloeibare zeep in plaats van poederzeep.

Teneinde verstopping te vermijden in het afvoersysteem van de toiletten en de beerput, is het verboden om in het toilet zaken te werpen die er niet in thuishoren (geen synthetische zepen of reinigingsmiddelen die hiervoor niet geschikt zijn, geen afval, enzovoort).

Hetzelfde geldt voor de afvoeren van de spoelbakken, lavabo's, bad- & douchekuipen.

Het is ten strengste verboden om frituurolie/frituurvet of andere vetten die kunnen stollen, in de afvoerleidingen te gieten. Wanneer omwille hiervan een verstopping in de leidingen optreedt en er wordt aangetoond wie hiervoor verantwoordelijk is, dan zullen alle kosten en nadelige gevolgen hieraan verbonden, worden verhaald op degene die de verstopping en de daaraan gekoppelde schade/nadelige gevolgen heeft veroorzaakt.

Artikel 17. Verantwoordelijkheid – aansprakelijkheid van de bewoner(s) voor hun bezoekers.

De bewoners staan garant en zijn verantwoordelijk en aansprakelijk voor de bezoekers die zij in hun privaatieve kavel(s) ontvangen.

Zij zullen ervoor zorgen dat bezoekers niet eigen aan het gebouw, door hen worden begeleid indien zij in de herfst- en winterperiode na 18.00 uur en in de lente-zomerperiode na 21.00 uur het gebouw verlaten.

Wanneer er door één of meerdere bezoekers schade aan gemeenschappelijke en/of privaatieve delen wordt aangebracht of wanneer er bijvoorbeeld zaken zouden worden onttreemd waarvan bewijs voorligt, dan zal, naast de individuele mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars via haar syndicus zowel de veroorzaker(s) als de (verhurende) eigenaar(s) hierop aangetekend in gebreke stellen. Dit teneinde alle kosten en nadelige gevolgen hieraan verbonden, op de veroorzaker(s) te verhalen. Wanneer deze laatste nalaat/nalaten om alle kosten te vergoeden, dan zal de vereniging van mede-eigenaars ze verhalen op de (verhurende) mede-eigenaar(s).

Onder meer in het kader van de verzekeringstechnische afhandeling (indien de schade door de verzekeraar als een gedekt schadegeval wordt aanzien) van het dossier, zal de syndicus steeds klacht neerleggen bij de lokale politie dewelke alsdan een proces verbaal van de feiten zal opstellen.

Artikel 18. Lift (Gravinstraat)

a) Netheid van de lift

Iedere bewoner van het gebouw wordt geacht de lift te gebruiken zodanig dat de netheid en het functioneren ten alle tijde gewaarborgd blijven.

Bezitters van - toegelaten - huisdieren dienen hier extra aandacht aan te besteden.

b) Gebruik van de lift

Het is niet toegelaten om de lift te gebruiken in geval van brand of wanneer deze schijnbaar niet goed werkt.

Het toegelaten gewicht en/of aantal personen mag nooit overschreden worden.

Het gebruik van de lift is verboden aan kinderen beneden de 12 jaar, niet vergezeld van een volwassene. Miskennis van het verbod gebeurt op de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de ouders of van diegene die op dat moment het toezicht heeft op het kind/op de kinderen.

De lift mag niet gebruikt worden voor verhuis of voor het vervoeren van zware materialen, tenzij onder de voorwaarden binnen dit reglement opgenomen.

Het naar boven of beneden brengen van voorwerpen andere dan boodschappen, reiskoffers en dergelijke meer, kan aldus enkel geschieden overeenkomstig de bepalingen voorzien in dit reglement.

Bij het vaststellen van gebreken, onregelmatigheden, enzovoort aan de lift, is het aangewezen om steeds de syndicus te verwittigen dan wel eventueel gebruik te maken van de alarmbel in de liftkooi wanneer er een slecht functioneren zou worden opgemerkt zoals: slecht of niet openen en sluiten van de deuren, te groot niveauverschil tussen vloer liftkooi en gangbordes, verdachte geluiden, schokken, onregelmatigheden allerhande, enzovoort.

Artikel 19: Werken aan gemeenschappelijke delen – leidingen, kabels, schotelantennes,...-werken aan/op de terrassen/balkons

-Het staat elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In voorkomend geval, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in/op de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan de syndicus per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De vereniging van mede-eigenaars kan dan beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit artikel vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kan de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Ingeval om het even welke reden, werken moeten uitgevoerd worden in privatieve delen, zowel voor privatieve doeleinden als voor gemeenschappelijke doeleinden, zal geen enkele vergoeding aan de eigenaar, houder van het zakelijk of persoonlijk recht of iemand die over een toelating tot

bewoning op een kavel beschikt, verschuldigd zijn, zelfs niet wanneer de werken voor langere tijd, bvb. meer dan veertig dagen, duren.

Artikel 20. Gebruik/inrichting van de terrassen/balkons:

Bij de inrichting van de terrassen/balkons, dient de eventueel erop aangebrachte beplanting van die aard te zijn dat niets schade kan toebrengen aan de bedekking/aan de waterdichting of aan andere delen.

Zijn toegelaten als beplanting, evenwel in containers, bloembakken,..., struiken, planten,... zonder agressieve wortelgroei. Er mag nooit bamboe worden aangeplant.

De eigenaar(s)/bewoner(s) van het privaat waaraan het exclusief gebruik en genot van een balkon/terras is verbonden, moet(en) steeds toegang verlenen tot het balkon/terras en zij moeten dulden dat er de nodige werken aan worden uitgevoerd indien dit vereist is voor de (her)aanleg, het onderhoud of een herstelling aan de gemeenschappelijke en/of privaat delen.

Wanneer de werken van herstelling, onderhoud,... rechtstreeks het gevolg zijn van een slecht/verkeerd gebruik van het balkon/terras door de eigenaars/bewoners, dan zullen alle kosten voor herstelling, vernieuwing integraal worden gedragen door de eigenaars van het desbetreffende appartement.

Artikel 21: Autostaanplaatsen:

Het gebruik van de autostaanplaatsen wordt beheerd door volgende bepalingen:

De autostaanplaatsen mogen enkel tot parking dienen van voertuigen. Het is ten strengste verboden op de autostaanplaatsen:

- benzine, olie of andere ontvlambare producten te plaatsen welke brand zouden kunnen veroorzaken;
- herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren door werklieden, behoudens in geval van overmacht.

Verder wordt bepaald dat:

- De eigenaars/bewoners/gebruikers verplicht zijn om hun autostaanplaatsen in een onberispelijke staat van zindelijkheid te houden. Het is verboden op de in-en uitritten/de gemeenschappelijke doorgangen/doorrijgedeelten en de eventuele open ruimten voor en achter de autostaanplaatsen:
 - o te parkeren;
 - o kinderen te laten spelen;
 - o met fietsen, moto's enzovoort, rond te rijden;
 - o er fietsen of kindervagens te plaatsen, tenzij in de daartoe bestemde bergplaats;
 - o dieren te laten rondlopen;
 - o gebruik te maken van toeters of andere geluid makende verwittigingssystemen;
 - o de motoren nutteloos te laten draaien;
 - o olie of benzine te laten ontsnappen of te verbranden;

Na het in de garage wassen van een voertuig, is het verplicht om het overtollige water te verwijderen langs de daarvoor voorziene putjes alsook dient de bevuilde zone gereinigd te worden.

De eigenaars, huurders of andere betrokkenen bij de parking zijn verantwoordelijk voor alle schade welke zij veroorzaken hetzij aan de gebouwen, hetzij aan de voertuigen toebehorend aan derden, hetzij aan personen wie het ook moge wezen. Zij dienen met de nodige omzichtigheid het gemeenschappelijk domein binnen of buiten te rijden, teneinde alle ongevallen te voorkomen.

Het in- en uitrijden van de autostalling dient met de meeste omzichtigheid te gebeuren.

Er wordt maximum 10 kilometer per uur gereden. Let op voor voetgangers en fietsers uit beide richtingen.

Artikel 22: Onderhoud van de privaat verwarmingstoestellen

Ingevolge de verplichtingen inzake onderhoud en nazicht van de gebruiker en de eigenaar van een centraal stooktoestel (Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de

Opmerking [PL7]: Moet binnen dit artikel iets worden voorzien betreffende elektrische laadpalen? En/of verbod op het stallen van voertuigen op LPG?

Opmerking [PL8]: Indien toegelaten/indien de mogelijkheid daartoe wordt voorzien. If not, verwijderen.

aanmaak van warm verbruikswater, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 24 april 2007), is elke eigenaar of gebruiker gehouden kopie te bezorgen van het "Reinigingsattest" en/of het "verbrandingsattest" dat maximaal 2 jaar oud mag zijn en dit op eerste verzoek van de syndicus.

Artikel 23: Herstellingen en onderhoud aan gemeenschappelijke zaken.

Alle werkzaamheden inzake onderhoud, herstel, hernieuwing of vervanging, die de gemeenschappelijke zaken betreffen, worden als volgt onderverdeeld:

a) Noodzakelijke en dringende werkzaamheden.

Tot deze werkzaamheden wordt, ongeacht de omvang hiervan, door de syndicus ambtshalve besloten.

b) Noodzakelijke doch niet dringende werkzaamheden.

Noodzakelijke doch niet dringende onderhouds- en herstellingswerken aan de gemene delen en aan de privatieve delen die de mede-eigendom aanbelangen, zullen worden beslist door de algemene vergadering, en dit indien de betrokken eigenaar niet op eigen initiatief tot de werken aan zijn privatieve kavel doet overgaan. De kosten voor werken aan privatieve kavels door de vereniging van mede-eigenaars besteld, vallen ten laste van de betreffende eigenaars.

c) Niet ontbeerlijke onderhouds- en veranderingswerken.

De veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen en niet noodzakelijke werken die een versiering of een verbetering meebrengen aan de gemeenschappelijke delen, mogen slechts worden uitgevoerd krachtens een beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus beslist over het karakter van de onderhouds- of herstellingswerken. Dit eventueel na eensluidend advies van een deskundige/een specialist inzake, bijvoorbeeld een architect, stabiliteitsingenieur, enzovoort.

Elke eigenaar zal zonder vergoeding de storing moeten dragen die eventueel voorkomt uit de herstellings- en onderhoudswerken.

Artikel 24. Sneeuwruimen

Bij ontstentenis van inzake geldende wettelijke verordeningen, zal telkens wanneer dit nodig is, het ruimen van sneeuw en het ijsvrij maken van het openbaar domein (voetpad) gelegen voor of ter hoogte van elke afzonderlijke ingang, gebeuren door de eigenaar(s)/bewoners van de appartementen gelegen op de gelijkvloerse verdieping. De verdere uitwerking hiervan gebeurt door de algemene vergadering dewelke dit opneemt binnen het onderhands reglement van interne orde.

Het vrijmaken van de gemeenschappelijke wegen/paden/binnengebied gebeurt door de zorgen van de syndicus. Dit laatste neemt echter niet weg dat de bewoners hun verantwoordelijkheid niet dienen te nemen, bijvoorbeeld wanneer er van de ene op het andere moment sneeuw zou vallen of wanneer er zich plotse ijzelvorming voordoet.

Artikel 25. Fietsen – kinderwagens.

Fietsen en kinderwagens moeten gestald worden in de eventuele daarvoor bestemde lokalen.

Enkel eigenaars of houders van een persoonlijk of zakelijk recht van een staanplaats of een berging, mogen hun fiets of kinderwagen op de daarvoor voorziene plaats(en) stallen.

De gemeenschappelijke lokalen voor bijvoorbeeld elektriciteit, water en gas, gangen en bijhorigheden mogen hiervoor niet worden gebruikt.

Artikel 26: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht om werken aan de gemeenschappelijke delen uit (te doen) voeren. Zie hiervoor het punt "rechtsoverdrachten", in deze akte beschreven.

Artikel 27: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de vereniging van mede-eigenaars, wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in artikel 3.92§§ 3 en 4 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

Artikel 28: Aanvullende bepalingen opgenomen binnen het reglement van interne orde.

Niettegenstaande dit reglement van lager allooi dient te zijn dan de bepalingen opgenomen binnen huidig reglement van mede-eigendom, kunnen voorgaande bepalingen betreffende de rechten en plichten mbt. de gemeenschappelijke en privatieve delen worden aangevuld en worden versterkt door middel van het onderhands opgemaakte reglement van interne orde (zie deel III).

HOOFDSTUK II. DE MET REDENEN OMKLEDE CRITERIA EN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE VERDELING VAN DE LASTEN – BEDINGEN EN SANCTIES MET BETREKKING TOT DE NIET BETALING VAN DIE LASTEN.

Artikel 29: Beginselen.

In de gemeenschappelijke lasten van onderhoud, herstelling en vernieuwing draagt iedere mede-eigenaar bij overeenkomstig de verdeelsleutels hierna opgenomen, waarbij in het kader van rechtsvorderingen opgestart vanuit of jegens de vereniging van mede-eigenaars rekening dient te worden gehouden met de bepalingen zoals opgenomen binnen het gedeelte, rechtsvorderingen.

Elke mede-eigenaar is gehouden bij te dragen in de schulden waartoe de vereniging van mede-eigenaars zou worden veroordeeld, tenzij anders bepaald (bijvoorbeeld bij vonnis).

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een constructie naakte eigendom/vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt mag tegenwerpen.

Artikel 30: Bijdrage in deze lasten.

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten voor elk van de privatieve kavels heeft of kan hebben, zoals hierna nader bepaald. De verdeling kan tevens gebeuren door het waarde en nuttigheids criterium te combineren.

2. Ingeval een eigenaar van een kavel de gemeenschappelijke lasten zou verhogen voor zijn persoonlijk gebruik, zal hij alleen de verhoging der kosten moeten dragen en betalen.

Artikel 31: Vermogen - werk- en reservekapitaal - afrekeningen

Vermogen

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend;

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Werkkapitaal - afrekening(en)

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder (niet limitatieve opsomming).

- De syndicus zal tijdig aan de eigenaars een voorschot/voorschotten opvragen hetwelk/dewelke hem moet toelaten om aan de gemeenschappelijke uitgaven (tijdig) het hoofd te bieden.
- De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten.
- De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.
- Jaarlijks, tijdens de algemene vergadering, wordt zo nodig het bedrag van de provisies/van de voorschotten voor het volgend boekjaar aangepast.
- Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in; deze wordt enkel geldig door de algemene vergadering gegeven.

Reservekapitaal

- De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar;
- De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
- Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking(niet limitatieve opsomming).
- De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.
- Wanneer een eigenaar zijn kavel(s) overdraagt, dan blijft het aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Afrekening - goedkeuring

- De (totaal)afrekening betreffende de gemeenschappelijke lasten wordt jaarlijks opgemaakt en na de controle ervan door de rekeningcommissaris(sen), tijdig aan de eigenaars verzonden. Zij wordt aan de algemene vergadering van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd.

Artikel 32: Moment waarbinnen dient te worden betaald - gedwongen inning van de bijdragen bij wanbetaling – overdracht van schuldvordering - dwangmaatregelen.

- Tenzij andersluidende bepalingen daartoe beslist door de algemene vergadering, moeten de onkosten mbt. een (extra) provisie-opvraging binnen de tien kalenderdagen na het toesturen van de opvraging, worden betaald.
- Indien met (maandelijkse) voorschotten wordt gewerkt, dan dient het voorschot telkens voor de 5^{de} van de maand waarop het voorschot betrekking heeft, te worden betaald.
- Hetzelfde geldt voor wat het aandeel in het reservefonds betreft, welk fonds uiterlijk vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient te worden aangelegd.
- Het bedrag van de jaarlijkse eindafrekening moet, niettegenstaande mogelijke betwistingen, worden betaald binnen de tien kalenderdagen na goedkeuring ervan door de algemene vergadering.
- Indien een mede-eigenaar in zijn jaarafrekening een tegoed heeft, dan zal dit tegoed aan hem worden terugbetaald binnen de dertig kalenderdagen, volgend op het moment waarop de afrekening door de algemene vergadering werd goedgekeurd. Evenwel, als de stand van de rekening(en) van de vereniging van mede-eigenaars dit niet toelaat, dan zal terugbetaling gebeuren uiterlijk negentig dagen, volgend op het moment waarop de afrekening door de algemene vergadering werd goedgekeurd.
- De mede-eigenaar die de gevraagde maand, - en/of extra provisies, het aandeel in het reservekapitaal en/of de eindafrekening niet betaalt binnen de vooropgestelde termijn, wordt hieraan binnen de vijf kalenderdagen na vervaldatum door de syndicus via gewone postzending of via e-mail herinnerd.

-Wordt dan nog niet betaald, dan stelt de syndicus de achterstallige eigenaar(s) door middel van een aangetekende brief in gebreke waarin hij deze aanmaant om over te gaan tot betaling van de achterstal binnen de vijf kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum.

-Bij gebreke aan betaling na deze termijn, is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, kosten (o.m. deze voor de verzending van de herinneringen en ingebrekestelling) en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt (zie hierna), te dagvaarden. Dit zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

-De syndicus is tevens gemachtigd, zonder dat hij tegenover wie ook zijn machten moet verrechtvaardigen:

-De levering van water, elektriciteit, gas, verwarming voor de kavel van de ingebreke blijvende stop te zetten;

-Van al de mede-eigenaars het deel van de in gebreke blijvende eigenaar(s) te vorderen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke zaak.

-Al de sommen door de syndicus gevorderd voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars, brengen uit volle recht de op dat moment geldende wettelijke intrest op, vrij van alle taksen en welkdanige afhoudingen te rekenen vanaf de verzending van de aangetekende aanmaning.

Bijkomend wordt aan de in gebreke gebleven/aan de achterstallige mede-eigenaar(s), naast de wettelijke intrest, de hoofdsom en de hoger aangehaalde (rappel)kosten, de gerechtelijke intrest alsook een schadevergoeding naar rato van 10% berekend op de hoofdsom, aangerekend.

-Alle kosten van rappel/aanmaning en opvordering worden voorgefinancierd door de vereniging van mede-eigenaars en door de syndicus teruggevorderd.

-Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop van zijn privatieve kavel aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

Artikel 33: Opsomming van de lasten.

In het algemeen zijn de gemeenschappelijke kosten deze die onder meer betrekking hebben op (niet limitatief):

- a) het onderhoud, het gebruik, het herstel, de vernieuwing, de aankoop en/of het beheer van de gemeenschappelijke zaken;
- b) de verzekeringen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken of de burgerlijke aansprakelijkheid van de eigenaars;
- c) de gedingkosten, ongeacht deze nadien worden gerecupereerd, voortvloeiende uit procedures waarbij de vereniging van mede-eigenaars is betrokken zoals bijvoorbeeld deze opgestart voor het innen van achterstallen;
- d) de openbare lasten voor zover deze niet op het belastingkohier van één mede-eigenaar staan ingeschreven en in het algemeen alles met betrekking tot de gemaakte kosten of lasten;
- e) de kosten en het beheersloon van de syndicus alsook eventueel contractueel vastgelegde of via de algemene vergadering goedgekeurde erelonen en/of kosten gemaakt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars voortvloeiend uit prestaties die niet tot de basisopdrachten van de syndicus behoren (bijvoorbeeld kosten voor bijstand tijdens de opleveringen, opvolging gerechtsexpertises, enzovoort) en die binnen de schriftelijke beheersovereenkomst opgenomen zijn als extra vergoeding bovenop het beheersloon.

Artikel 34: Afwijking verdeling kosten

Alle diensten ten gebruike van één kavel, waarvoor speciale meters geplaatst werden, vallen uitsluitend ten laste aan dit kavel volgens de uitslag van de meting.

De algemene vergadering kan steeds beslissen meters te plaatsen voor diensten waarvoor het op dat ogenblik mogelijk en gebruikelijk zal zijn.

Artikel 35. Algemene verdeelsleutel.

Behoudens de afwijkingen hierna (bijzondere verdeelsleutels) en eventueel hoger voorzien, worden alle gemeenschappelijke kosten gedragen door alle eigenaars pro rata hun aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex waarop deze lasten betrekking hebben.

Zo worden onder meer – zonder deze opsomming als volledig te kunnen aanzien - navolgende kosten door alle eigenaars in het gebouwcomplex gedragen:

- De kosten verbonden aan de grond en haar (beton)structuur, zowel bovengronds als ondergronds;
- de premie voor de brandverzekering en eventuele andere verzekeringen, tenzij inzake anders wordt beslist door de algemene vergadering;
- de erelonen en kosten van de syndicus (zie bijzondere verdeelsleutels hierna);
- de kosten verbonden aan de organisatie en afhandeling van de algemene vergaderingen, inclusief eventuele kosten voor het afhuren van een vergaderzaal;
- de premie en lasten verbonden aan de verzekeringspolissen die op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden afgesloten;
- de erelonen en kosten verbonden aan het wijzigen van de statuten van het gebouwencomplex (na beslissing algemene vergadering en/of in het kader van een gerechtelijke uitspraak), behoudens wanneer de wijziging gebeurt voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen door de ondertekenaar(s) van huidige statuten (zie bijzondere verdeelsleutels hierna);
- de kosten van onderhoud, (her)beplanting, enzovoort, betrekking hebbende op de gemeenschappelijke tuin dewelke beide gebouwen met elkaar verbindt;
- de kosten van onderhoud, vernieuwing, herstelling, enzovoort betrekking hebbende op de gemeenschappelijke fietsenstalling, gelegen op het binnengedeelte hetwelk beide gebouwen met elkaar verbindt;
- de kosten verbonden aan het onderhoud, vernieuwing, herstelling, enzovoort betrekking hebbende op de overdekte doorgang gelegen ter hoogte van de Gravinstraat langswaar de gemeenschappelijke binnentuin en de gemeenschappelijke fietsenstalling kan worden bereikt, en verder alle kosten die betrekking hebben op de algemeen gemeenschappelijke delen die tot dienst/tot nut (kunnen) zijn van alle eigenaars van het gebouwencomplex en behoudens andersluidende verdeelsleutels hierna vastgelegd of later beslist door de algemene vergadering.

Artikel 36: Bijzondere verdeelsleutels

Bijzondere verdeelsleutel 1: beheersloon syndicus - opmaken en verlijden authentieke akten

In afwijking op voorgaande, wordt het in de schriftelijke overeenkomst bepaalde beheersloon gemaakt door de syndicus in het kader van het behoud en het beheer van de gemeenschappelijke delen, betaald door alle eigenaars van de kavels voor een evengroot deel.

Hetzelfde geldt voor wat de kosten betreft, verbonden aan het opmaken en verlijden van een authentiek wijzigende statuutakte, tenzij de kosten het gevolg zijn van een wijziging ingevolge een door de wet voorziene bepaling (zie hoger) of wanneer zij dienen te worden gemaakt in het kader en in het voordeel van een welbepaalde eigenaar of eigenaars (bijvoorbeeld naar aanleiding van het opsplitsen van een kavel, enzovoort).

Bijzondere verdeelsleutel 2: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van het appartementsgebouw (Gravinstraat)

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan het

appartementengebouw, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 3: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van de eengezinswoningen (Gijselsstraat)

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan het gebouw van de eengezinswoningen, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 4: Alle gemeenschappelijke kosten exclusief verbonden aan de particulier gemeenschappelijke delen tot dienst/tot nut van de ondergrondse verdieping

Alle kosten voor onderhoud, herstel, vernieuwing van de particulier gemeenschappelijke delen uitsluitend tot dienst/tot nut van de eigenaars van de kavels verbonden aan de ondergrondse verdieping, worden, pro rata hun aandelen, gedragen door de eigenaars van de kavels die het gebruik (kunnen) hebben van de desbetreffende particulier gemeenschappelijke delen (voor een overzicht, zie opsomming van de particulier gemeenschappelijke delen).

Bijzondere verdeelsleutel 5: balkons/terrassen/ patio's

De balkons/terrassen/patio's maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdiensbaarheden).

De kosten voor onderhoud, herstelling en vernieuwing van de waterdichting van de terrassen/de balkons/de patio's worden gedragen door al de mede-eigenaars van het betreffende gebouw (Gravinstraat of Gijselsstraat), pro rata hun gemeenschappelijke aandelen.

Hierin zitten tevens deze kosten vervat, die zouden worden gemaakt voor het wegnemen en terugplaatsen van de privaat betegeling/bevloering.

Voormelde tenzij de kosten het gevolg zijn van bijvoorbeeld een verkeerd gebruik van het terras/het balkon door degene die er het gebruiksrecht op heeft of door de houder van het persoonlijk of zakelijk recht. In dat geval zullen de kosten integraal ten laste worden gelegd van de (verhurende) eigenaar(s), van de houders van de rechten verbonden aan de constructie naakte eigenaar/vruchtgebruiker,....

De kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing mbt. de bekleding en de bevloering/de betegeling van de terrassen/van de balkons vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars die het exclusief gebruiksrecht op de terrassen/de balkons hebben verkregen.

Bijzondere verdeelsleutel 6: tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels

De tuingedeelten verbonden aan bepaalde kavels, maken het voorwerp uit van een privaat gebruiksrecht (zie erfdiensbaarheden).

De kosten van onderhoud, snoei, vernieuwing van gras, beplanting enzovoort, vallen uitsluitend ten laste van de eigenaars die het exclusief gebruiksrecht op de tuingedeelten hebben verkregen.

Artikel 37: Gemeenschappelijke ontvangsten

De eigenaars zijn gerechtigd in de gemeenschappelijke ontvangsten van de onverdeeldheid in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom van het gebouwencomplex.

Aan de syndicus wordt mandaat verleend om de gemeenschappelijke ontvangsten te innen. Hij geeft er geldige kwijting over.

Artikel 38: Overdracht van een kavel.

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uitredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens de paragraaf 1 en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in artikel 3.94 paragraaf 1 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen. De nieuwe mede-eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en

de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Artikel 39: Onbetaalde kosten bij overdracht door de verkoper verschuldigd:

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 §§ 1 tot 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de hiervoor bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

Verzekeringen.

Artikel 40: Brandverzekering gebouw

1. Er wordt voor gans het gebouwencomplex één brandverzekering afgesloten; dusdanig worden en de onroerende gemeenschappelijke en de onroerende privatieve delen binnen deze verzekeringspolis verzekerd.

2. De verzekeringspolis(sen) word(t)en door de syndicus in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars afgesloten en ondertekend. Het komt evenwel de algemene vergadering toe om over de voorwaarden, de verzekeringsmaatschappij en over de verzekeringstussenpersoon te beslissen.

3. Elke mede-eigenaar heeft recht op een kopie van de verzekeringspolis(sen). Op eenvoudige vraag zal de syndicus een kopie ervan bezorgen.

Artikel 41: Voorwerp

De verzekering heeft tot voorwerp:

- a) Het gebouwencomplex en de zaken die er ondergebracht zijn.
- b) De burgerlijke verantwoordelijkheid die uit verschillende oorzaken op de eigenaars kan rusten en op het personeel in dienst van de syndicus of aangesteld door de gemeenschap.

Artikel 42: Te verzekeren risico's

a) Gebouw

De gemeenschap is er toe gehouden de verzekering te onderschrijven van de risico's van:

- Brand, glasbraak, waterschade,
- verlies na brand;
- Verhaal van de burens en/of medebewoners
- Verhaal van de huurders;
- Elektrische risico's;
- Kosten van opruiming en afbraak, reddingskosten;
- Bliksem, val van vliegtuigen ontploffingen en dit om het gebouw/de gebouwen, privatieve delen en eventuele bijgebouwen te dekken.

b) Burgerlijke aansprakelijkheid

Een verzekering moet gesloten worden om de aansprakelijkheid van de mede-eigenaars of hun mandatarissen te dekken in volgende gevallen:

- Schade veroorzaakt door het gebouw eender of het om privatieve of gemeenschappelijke delen gaat;
- Schade veroorzaakt door de in gebouw gebruikte liften en hystoestellen;
- Schade veroorzaakt door het door de vereniging aangesteld personeel.

c) Arbeidsongevallen

Er moet een verzekering afgesloten worden om de arbeidsongevallen van het personeel te dekken.

d) Inboedel

Ieder bewoner van het gebouw dient op zijn kosten een verzekering te onderschrijven die toereikend moet zijn om het gevaar van brand en de gebruikelijke bijkomende gevaren te dekken op de inboedel en die zich in de door hem betrokken plaatsen bevindt.

e) Rechtsbijstandverzekering:

Los van de hoofdverzekering brand, zal de tijdens de eerste algemene vergadering definitief aangestelde syndicus ervoor zorgen dat er een rechtsbijstandverzekering wordt afgesloten.

De te verzekeren waarborgen en verzekerde geschillen worden bepaald door de algemene vergadering.

Artikel 43: Polis(sen)

Voor elk van de te verzekeren risico's bepaalt de algemene vergadering de te verzekeren kapitalen en hun gebeurlijke koppeling aan de index.

Zij bepaalt de duurtijd van de af te sluiten overeenkomsten.

Zij mag bijkomende risico's laten verzekeren.

De polissen zullen onderschreven worden in naam van de vereniging van mede-eigenaars door de syndicus; hij betaalt de premies, ontvangt de schadevergoedingen en geeft er kwijting over, zonder tegenover wie ook zijn machten te moeten bewijzen.

Sommige verzekeringen zullen reeds onderschreven worden bij de aanvang van de werken door de zorgen van de syndicus. Hij heeft de macht in dringende gevallen, voorlopige dekkingen en zelfs voorlopige verhogingen van de verzekerde kapitalen te onderschrijven.

Artikel 44: Premies

De premies van de verzekeringsovereenkomsten zijn een gemeenschappelijke last die op alle mede-eigenaars valt in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex (zie verdeelsleutels hoger opgenomen). Dit tenzij de wet in andersluidende bepalingen voorziet (bijvoorbeeld premie BA-verzekering syndicus wanneer het een occasioneel syndicus betreft die zijn taak gratis uitvoert).

Artikel 45: Rampen – Betaling schadevergoeding.

1. Wanneer een schadegeval een of meer privatieve delen doch geen enkel gemeenschappelijk deel treft, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan de geteisterde mede-eigenaars of hun rechthebbenden.

2. Wanneer een schadegeval de gemeenschappelijke delen treft nadat ze opgeleverd werden, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden op rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

3. In de gevallen, niet voorzien hierboven, zullen de verzekeringspenningen uitbetaald worden aan hen voor wie het risico van de zaak is.

4. Vergoedingen betaalbaar op grond van de polissen "Burgerlijke aansprakelijkheid" en "arbeidsongevallen" zullen rechtstreeks aan de slachtoffers vergoed worden.

Artikel 46: Verplichting tot herstelling van de schade.

De privatieve eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars zijn steeds verplicht de schade bij ramp te herstellen zelfs indien de uitbetaling van de verzekeringspenningen onvoldoende is.

Artikel 47: Gedeeltelijke of gehele vernieling – ontbinding & vereffening.

Gedeeltelijke vernieling:

-Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging wordt beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

-Is een gebouw voor minder dan de helft vernield, dan is de wederopbouw verplicht.

-De graad van vernieling wordt door expertise bepaald.

Gehele vernieling:

-Over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn, wordt eveneens beslist door de algemene vergadering (zie beslissingsmeerderheden).

- Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in de wet (zie beslissingsmeerderheden).

-Zij oordeelt bij heroprichting of het complex zal worden heropgericht volgens de oorspronkelijke plannen of dat het zal worden heropgericht volgens andere plannen, eventueel op een ander stuk grond.

-De mede-eigenaar op wiens privaat deel een hypotheek ingeschreven staat wordt steeds aanzien als tegenwoordig en wordt steeds aanzien als voor wederopbouw te stemmen tenzij hij het bewijs kan leveren dat de hypotheekaire inschrijving is doorgehaald of dat de hypotheekaire schuldeiser hem de vrijheid van stemmen laat.

-De algemene vergadering mag eisen dat de aandelen van de mede-eigenaars in consignatie worden gegeven vooraleer de werken worden aangevat.

Vergoedingen - aansprakelijkheid:

-In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

-Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

-Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

-In geval beslist wordt een paviljoen niet herop te richten moeten de aandelen die dit paviljoen heeft in de algemene gemeenschappelijke delen proportioneel worden verdeeld tussen de overblijvende privaat kavels mits vergoeding.

-De te recupereren materialen worden geveild in de voorwaarden beslist door de algemene vergadering en de opbrengst ervan evenals de verzekeringspenningen worden verdeeld tussen de getroffen eigenaars in overeenstemming met hun rechten.

Ontbinding & vereffening in geval van gedeeltelijke of gehele vernietiging:

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 48: Raad van mede-eigendom – oprichting, samenstelling – taken/opdrachten - delegatie.

Oprichting:

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als hierna omschreven.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

Samenstelling:

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Taken en opdrachten:

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennisnemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Delegatie:

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

HOOFDSTUK III. ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel 49: Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Artikel 50: Vereffening

De vereniging van 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 51: Benoeming vereffenaar(s)

Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat :

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van medeëigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan medeëigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

Artikel 52: Rechtsvorderingen na ontbinding en vereffening:

Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving hoger voorgescreven.

Artikel 53: Keuze van woonplaats-adreswijzigingen.

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats en/of bij het verzaken door de mede-eigenaar aan zijn informatieplicht, worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van (één van) de kavel(s) waarvan zij binnen deze mede-eigendom eigenaar zijn.

Artikel 54: Vertaling

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

VERKLARINGEN VERBAND HOUDEND MET DE HYPOTHECAIRE FORMALITEIT

1. Bevestiging van identiteit

a) dat voor de partijen – natuurlijke personen - de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats overeenkomen met de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, en dit conform artikel 139 van de Hypotheekwet en artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat;

b) dat voor de partijen – vennootschappen, verenigingen of andere privaatrechtelijke rechtspersonen - de gegevens overeenstemmen met hun benaming, rechtsvorm, datum van oprichting en de zetel van de vennootschap, alsook met het ondernemingsnummer indien zij ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen, en dit conform artikel 140 van de Hypotheekwet;

2. Keuze van woonplaats

Met het oog op de uitvoering van deze akte doet de comparante domiciliekeuze op haar zetel.

Wetboek Diverse Rechten en Taksen

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN AKTE.

Verleden te Antwerpen, datum als boven.

Na integrale voorlezing en toelichting aan comparanten, hebben deze de akte met mij, notaris, ondertekend.

DEEL III:

**(ONDERHANDS) REGLEMENT VAN INTERNE ORDE BETREFFENDE:
DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
GRAVINSTRAAT 35 – GIJSELSSTRAAT 162/168
TE 2140 ANTWERPEN-BORGERHOUT.**

I/ VOORAFGAANDE – VERPLICHTE OPMAAK REGLEMENT VAN INTERNE ORDE:

Op 2 juli 2018 verscheen in het Belgisch Staatsblad de gewijzigde wet van 18 juni 2018 betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Deze gewijzigde wet legt onder meer aan elke vereniging van mede-eigenaars de verplichting op om over te gaan tot het opmaken van een reglement van interne orde.

Onderhavig reglement maakt derhalve integraal deel uit van en dient in steeds samenhang met de statuten van het gebouw te worden gelezen.

II/ ALGEMEENHEDEN – ONDERGESCHIKT KARAKTER TOV. HET REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM:

Het reglement van interne orde kan onderhands worden opgemaakt (dus zonder tussenkomst van een notaris en zonder overschrijving ervan op het bevoegde kantoor rechtszekerheid) doch inhoudelijk blijft de inhoud ervan ondergeschikt aan de bepalingen opgenomen in de statuten van het gebouw, meer bepaald deze opgenomen in het reglement van mede-eigendom. M.a.w. het behoudt tegenover die zaken die verplicht hun plaats in het reglement van mede-eigendom nemen, een aanvullend karakter.

III/ INHOUDELIJK (overzicht):

Het reglement van interne orde bevat minstens:

1. De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag;
2. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
3. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt;
4. de bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris;
5. de wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom;

IV/ TEGENSTELBAARHEID VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypotheekbewaarders heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het vermeld register, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87§12 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

V/ WIJZIGINGEN

Telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging/aanpassing van het reglement van interne orde besluit, zal de syndicus het bijwerken.

In het kader van de uitvoering van zijn wettelijke taken, zal de syndicus het reglement van interne orde tevens aanpassen telkens wanneer dit nodig is ingevolge het wijzigen van de toepasselijke wettelijke regels. Hij behoeft in dat geval geen voorafgaande beslissing van de algemene vergadering maar zal er wel kennisgeving van doen tijdens de eerstvolgende algemene vergadering.

VI/OPMAAK VAN HET REGLEMENT VAN INTERNE ORDE.

Na voorgaande uiteenzetting, is ondergetekende notaris hierna overgegaan tot de opmaak van het reglement van interne orde voor de vereniging van mede-eigenaars Gravinstraat 31/35 – Gijselsstraat 162-168.

1. Regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag:

Regels betreffende de wijze van bijeenroeping:

De syndicus of diegene die daartoe is gerechtigd conform de wet wanneer aan de wettelijke bepalingen daartoe wordt voldaan, roept de (bijzondere) algemene vergadering samen.

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.

Deze punten moeten aan de syndicus worden overgemaakt, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de hierna onder punt 3 bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, tenzij dit niet mogelijk is, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen. In dat geval worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

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 bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede 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, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in dit reglement van interne orde 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 bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Tijdstip waarop een vergadering wordt samengeroepen.

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de hierna onder punt 3 vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd voorgaande, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de 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.

Werkwijze van de algemene vergadering.

De algemene vergadering is het hoogste orgaan binnen een vereniging van mede-eigenaars.

Zij verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De algemene vergadering is overeenkomstig de wet bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn en op de gemeenschappelijke belangen van al deze mede-eigenaars.

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.

Samenstelling algemene vergadering.

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op 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 aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen 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 vergaderingen, 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.

Quorum.

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.

Aanstelling bureau:

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, dewelke een mede-eigenaar dient te zijn en dewelke de vergadering voorziet, een secretaris en één stemopnemer te benoemen. Het bureau wordt voor één jaar gekozen.

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, indien verscheidene mede-eigenaars eenzelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Hetzelfde geldt voor wat de bijzitters betreft.

Aanwezigheidslijst - stemrecht op de algemene vergadering.

Aanwezigheidslijst:

Bij aanvang van de vergadering wordt door elke mede-eigenaar of door zijn gevolmachtigde een aanwezigheidslijst afgetekend. De leden van het bureau verklaren deze lijst voor echt.

Stemrecht – wijze van uitoefening van het stemrecht:

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

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.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Meerderheidsvereisten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde 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, onverminderd artikel 3.85§2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89§5,2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89§5,2° van het nieuwe Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;

d) 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.

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 dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie.

Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij unanimitéit, overeenkomstig de regels beschreven in paragraaf 3§2

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigende onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen den 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.

Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is. 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.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Notulen(register) van de algemene vergaderingen.

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 leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, met 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.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 3.93§4 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87§1, tweede lid van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici.

Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Bedrag vanaf wanneer mededinging vereist is.

Door comparant wordt het bedrag vanaf wanneer mededinging verplicht is in eerste instantie vastgelegd op 40.000€ excl. BTW.

Het bedrag kan door middel van een daartoe genomen beslissing, door de (eerste) algemene vergadering worden aangepast.

2. De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende:

Algemene opdracht.

Het dagelijks beheer en behoud van de gemeenschappelijke delen dient verplicht door een syndicus te worden waargenomen.

Deze handelt in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars en dient dusdanig zijn hoedanigheid steeds aan derden kenbaar te maken.

Hij kan de vereniging van mede-eigenaars enkel binden in zover hij binnen de grenzen van zijn bevoegdheid handelt en/of zijn mandaat niet overschrijdt.

Benoeming (eerste) syndicus - duurtijd van de overeenkomst.

A. Eerste syndicus:

Comparant verklaart dat hij de opdracht van eerste syndicus op zich zal nemen.

Dit tot op het moment dat de eerste algemene vergadering, die op initiatief van comparant wordt bijeengeroepen, is samengekomen. Alsdan eindigt het mandaat van comparant als eerste syndicus van rechtswege.

B. Definitieve syndicus:

De definitieve syndicus wordt benoemd door de (eerste) algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen, of bij beslissing van de rechter op verzoek van een mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De syndicus moet eigenaar zijn van een kavel in het gebouw of is een beroepssyndicus.

Publicatie aanstelling.

Opmerking [PL9]: Indien niet, opgave van de naam van de syndicus die als eerste syndicus zal optreden.

Opmerking [PL10]: Inzake vermelden dat de kosten gemaakt door de BH om de eerste vergadering samen te roepen, voor rekening komen van de individuele mede-eigenaars? Indien akkoord, ms die clause dan ook best opnemen in de verkoopovereenkomsten?

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op initiatief van de syndicus, 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.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel en haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

Verplichte inschrijving van het mandaat van de syndicus in de kruispuntbank van ondernemingen.

De gegevens betreffende het mandaat van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars worden ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus dienen hiertoe een dossier betreffende de aanvraag tot inschrijving van de syndicus in bij een ondernemingsloket naar keuze.

De aanvraag tot inschrijving wordt ten laatste op de werkdag die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat, ingediend bij het ondernemingsloket, tenzij de beslissing minder dan 8 werkdagen (zaterdagen, zondagen en feestdagen worden niet meegeteld) voor de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, werd genomen.

In dit laatste geval wordt de beslissing binnen de acht werkdagen na het nemen ervan aan het ondernemingsloket meegedeeld.

Met betrekking tot de verdere voorwaarden tot de inschrijving en de schrapping, zie Koninklijk Besluit van 17 maart 2017 (Belgisch Staatsblad van 24 maart 2017).

Duurtijd mandaat.

De duurtijd van het mandaat van de syndicus wordt vastgesteld door de algemene vergadering maar mag niet langer zijn dan drie jaar.

Het mandaat kan wel telkens worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. 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.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan de syndicus geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Taken en opdrachten van de syndicus

De syndicus voert volgens de regels der kunst de hierna opgesomde taken en opdrachten uit:

- a. Wettelijke taken en opdrachten (zoals opgesomd binnen de artikel 3.78 t.e.m. 3.100 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).
- b. Eventuele statutaire taken en opdrachten (dit zijn taken en opdrachten die hem binnen de statuten worden opgedragen).
- c. Eventuele buitencontractuele taken en opdrachten. Hiervoor behoeft de syndicus van de Algemene Vergadering een bijzonder mandaat.

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.

De beheerder is gelast met het toezicht over het goed onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de goede werking van alle mogelijke toestellen van gemeenschappelijk gebruik.

Hij moet gebeurlijk, op eigen initiatief, de werken en dringende herstellingen vaststellen en laten uitvoeren, evenals diegene die zullen bevolen worden door de raad van mede-eigendom (indien daartoe gemandateerd) en door de algemene vergadering.

Hij heeft eveneens de opdracht tussen de mede-eigenaars het bedrag van de uitgaven te verdelen in de verhoudingen aangeduid door huidig reglement, de gelden centraliseren en deze door te storten aan wie er recht op heeft.

De beheerder waakt over het algemeen onderhoud van het gebouw.

De beheerder onderzoekt de betwisting betreffende de gemeenschappelijke delen tegenover derden en de openbare diensten.

Hij brengt verslag uit aan de raad van mede-eigendom en aan de algemene vergadering, dewelke zullen beslissen welke maatregelen er dienen te worden getroffen om de gemeenschappelijke belangen te verdedigen.

In dringende gevallen zal hij bewarende maatregelen treffen.

De beheerder legt jaarlijks zijn algemene rekening(en) aan de algemene vergadering voor.

Aansprakelijkheid – delegatie

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.

Forfaitaire en aanvullende prestaties- verplichte opmaak beheersovereenkomst.

Aan de syndicus wordt, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, een vaste bezoldiging toegekend waarvan het bedrag door de algemene vergadering wordt goedgekeurd.

Daarnaast heeft de syndicus recht op een extra vergoeding en/of op een tussenkomst in de kosten dewelke het gevolg zijn van bijkomende taken die van rechtswege en/of door de algemene vergadering aan hem worden gedelegeerd.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoedingen, worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Deze overeenkomst omvat aldus, naast de lijst van de forfaitaire prestaties, de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Persoonlijk - tegenstrijdig belang

De syndicus dient de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten die zouden worden afgesloten 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 wijze 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.

Aanstelling en ontslag.

Het mandaat van de syndicus vervalt van rechtswege op de laatste dag van de periode waarvoor de syndicus werd aangesteld.

Alsdan zal de ontslagnemende syndicus voor de eindvervaldag (voor detail, zie beheersovereenkomst) zijn ontslag op de agenda van de vergadering plaatsen.

De algemene vergadering beslist tijdens deze vergadering over de al dan niet hernieuwing van het mandaat van de ontslagnemende syndicus.

Partijen hebben steeds het recht om de overeenkomst te beëindigen. De beëindiging is evenwel onderworpen aan navolgende bepalingen:

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars.

A. Om dringende redenen

De algemene vergadering kan de syndicus om dringende redenen onmiddellijk ontslaan.

Als dringende reden wordt onder andere aanzien; fraude, diefstal, valsheid in geschrifte, aanvaarden van commissielonen zonder akkoord van de algemene vergadering, enz.... zonder dat deze lijst als limitatief dient te worden aanzien.

Een eventueel in het voordeel van de syndicus tussen partijen bij aanvang van de overeenkomst vastgelegd opzeggingsbeding, vervalt bij het ontslag van de syndicus om dringende reden. De vereniging van mede-eigenaars zal met andere woorden op dat ogenblik aan de ontslagen syndicus geen enkele opzeggingsvergoeding en/of schadevergoeding verschuldigd zijn.

De vereniging van mede-eigenaars kan eventueel tegen de ontslagen syndicus een aansprakelijkheidsvordering en/of een eis tot schadeloosstelling instellen.

B. Opzegging om "normale" redenen

Opzegging door de syndicus

Onder normale omstandigheden kan de syndicus de overeenkomst steeds opzeggen. Dit door middel van het versturen van een aangetekende brief, minstens drie maanden voor de vervaldatum van de overeenkomst. De brief dient te worden gericht aan de mede-eigenaar die tijdens de meest recent gehouden algemene vergadering als voorzitter werd aangeduid.

De opzeg gaat in de eerste dag van de maand volgend op de opzegging.

In voornoemd geval is de syndicus verplicht om voor de beëindiging van de overeenkomst een vergadering samen te roepen. Dit met het oog op de aanstelling van een opvolger alsook teneinde een vlotte overgang te waarborgen.

Opzegging door de Vereniging van Mede-eigenaars

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan en dit zonder enige motivatie.

Zij kan eveneens, als zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Over het ontslag wordt met de door de wet voorziene gekwalificeerde meerderheid tijdens een (bijzondere) algemene vergadering beslist.

De algemene vergadering beslist in onderlinge samenspraak met de syndicus over de opzeggingstermijn en de daaraan gekoppelde opzeggingsvergoeding ten voordele van de syndicus waarbij rekening dient te worden gehouden met de contractuele bepalingen zoals opgenomen in de schriftelijke beheersovereenkomst.

Uit het einde van de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

Vanaf de dag dat het mandaat van de syndicus van rechtswege eindigt of de dag waarop de syndicus eventueel door de algemene vergadering wordt aanslagen, mag hij in naam of voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars geen enkele (rechts) handeling meer stellen.

Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij 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.

3. 15-daagse periode waarbinnen de jaarlijkse algemene vergadering doorgang vindt:

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen. Dit gebeurt elk jaar tijdens dezelfde 15-daagse periode.

Op het moment van het samenkomen van de eerste algemene vergadering, zal deze periode worden beslist, waarna de verkozen syndicus deze periode hieronder binnen deze rubriek zal opnemen.

4. Bevoegdheden en verplichtingen van de rekeningcommissaris:

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleert/controleren, op basis van de bevoegdheden en verplichtingen hierna bepaald.

De commissaris(sen) maakt/maken geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

Het mandaat loopt tot de volgende algemene vergadering of een daaropvolgende buitengewone algemene vergadering, waar opnieuw een (college van) commissaris(sen) aangeduid wordt. De commissaris(sen) zal/zullen zijn/hun mandaat niet voortijdig kunnen opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen en hij/zij kan/kunnen zich niet laten vertegenwoordigen.

De commissaris(sen) zal/zullen minstens één controle per jaar uitvoeren.

Tijdens de statutaire algemene vergadering zal er mondeling en schriftelijk verslag worden uitgebracht over de gedane bevindingen. De commissaris of het college van commissarissen attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen. De commissaris(sen) geeft/geven zelf geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering.

In geval hij/zij wegens overmacht niet aanwezig is/zijn op de algemene vergadering, zal tijdig een schriftelijk verslag worden opgemaakt om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

In de loop van het jaar zullen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris(sen) kunnen communiceren. De commissaris(sen) zal/zullen hiermee, in de mate van het mogelijke, rekening houden bij zijn/hun controle.

Om de controle effectief te kunnen uitvoeren kunnen alle stukken worden opgevraagd die hij/men nodig acht. De syndicus dient hierbij zijn volstrekte medewerking te verlenen. Ook mag van de syndicus worden geëist dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris(sen) nodig acht(en) om zijn/hun functie uit te voeren.

De syndicus zal hieraan onverwijld gevolg geven.

De commissaris(sen) zal/zullen steekproefsgewijs controles uitvoeren, met o.a. aandacht voor volgende zaken.

- Controle van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, e-banking) en niet enkel op basis van kopieën en afdrucken;
- Nazicht van wat werd gedaan met de opmerkingen van de vorige controles.
- Correct toepassen van de boekhoudkundige regels, conform aan de bepalingen opgenomen in het van toepassing zijnde K.B.
- Conformiteit met de eindbalans van de vorige periode.
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, vermelding van ondernemingsnummer, toepassen van juiste btw-percentages, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
- Correcte betaling van de leveranciers.
- Conformiteit van aangerekende supplementen van leverancier met de contracten die met hun afgesloten zijn.
- Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars. Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris(sen) om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.

- Correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- Zijn er grote verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan zijn deze te wijten.
- Alle andere zaken die nodig worden geacht.

De commissaris(sen) beslist/beslissen wat hij/zij zelf opnemen in de steekproef en zal/zullen in zijn verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

De commissaris(sen) is/zijn aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet (correct/volledig) uitvoeren van zijn/hun opdracht.

In het geval de commissaris(sen) van de rekeningen zijn/hun taak betalend uitvoert/uitvoeren, dan zullen deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars worden gelegd dewelke hierin bijdragen pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex.

5. Wijze waarop de mede-eigenaars inzage kunnen nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens mbt. de mede-eigendom:

[Aan te vullen na beslissing dienaangaande door de eerste algemene vergadering genomen en/of door de definitief aangestelde syndicus, bijvoorbeeld wanneer die in de mogelijkheid voorziet om de documenten via een eigenaarsplatform te consulteren]