

CDS/2163405 - STATUTEN VAN HET GEBOUW: RESIDENTIE  
"W.PLACE" te Antwerpen, district Berchem, De Wittestraat 1"

In het jaar tweeduizend zeventien.

De vijftiende maart.

Voor Erik Celis, notaris te Antwerpen.

IS GEKOMEN:

1. A. De naamloze vennootschap "**L&D PROJECTS**", rechtspersonenregister Antwerpen 0479.500.692 (, met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 (bus 001).

Opggericht bij akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 6 februari 2003, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 februari daarna, onder nummer 20030217/0021376.

De statuten bleven sedert de oprichting ongewijzigd.

Bij besluit van de raad van bestuur de dato 1 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 14 mei daarna, onder nummer 20140514-98956, werd de zetel verplaatst naar 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 (bus 001).

Hier vertegenwoordigd, conform artikel 13 van de statuten door twee bestuurders samen handelend, te weten:

- de heer Hans Joris DESTOOP, geboren te Kortrijk op 3 maart 1965, wonende te Schoten, Kasteeldreef 55, identiteitskaartnummer 591-1039341-88.

- de naamloze vennootschap "**ALTA BUILD**", rechtspersonenregister Antwerpen 0472.931.913, gevestigd te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 27 bus 302.

Beiden herbenoemd tot bestuurder bij de jaarlijkse algemene vergadering de dato 2 mei 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 juni daarna, onder nummer 2014-06-26/0123833.

De vennootschap "Alta Build" op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer DESTOOP Hans, voornoemd, daartoe benoemd en bekendgemaakt samen met de benoeming van de bestuurder zelf.

Hierna ook genoemd "grondeigenaar" en/of de "opstalgevers"

1.B. De naamloze vennootschap "**ALTA BUILD**", rechtspersonenregister Antwerpen 0472.931.913, met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 (bus 001).

Opggericht bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 3 oktober 2000, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 13 oktober daarna, onder nummer 20001013-75.

Waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 10 september 2003, bekendgemaakt in de Bijla-

gen bij het Belgisch Staatsblad op 22 september daarna, onder nummer 20030922-97569.

Bij besluit van de raad van bestuur de dato 1 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 14 mei daarna, onder nummer 20140514-99002, werd de zetel verplaatst naar 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 (bus 001).

Hier conform artikel 13 der statuten vertegenwoordigd door:

- de heer DESTOOP Hans Joris, voornoemd, in zijn hoedanigheid van bestuurder daartoe herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering de dato 3 mei 2012, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 21 september daarna, onder nummer 20120921-158179.

- de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", voornoemd, op haar beurt hier vertegenwoordigd door de heer Destoop Hans, voornoemd, in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger.

De naamloze vennootschap "L&D PROJECTS" met de heer DESTOOP Hans als vaste vertegenwoordiger, voornoemd, werd tot bestuurder herbenoemd en bij beslissing van de algemene vergadering de dato 3 mei 2012, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 21 september daarna, onder nummer 20120921-158179.

Hierna ook genoemd "eigenaar van de constructies" en/of "de opstalhouders".

Hierna conventioneel genoemd "comparant(en)".

#### TOELICHTING VAN DE AKTE - VOORLEZING VAN DE AKTE

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 in de akte, alvorens deze te ondertekenen.

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van wat voorafgaat en verklaart dat al de identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparant mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één partij dit op prijs stelt, alsook indien minstens één partij meent dat het ontwerp van akte niet tijdig is meege-deeld.

Hierop verklaren al de partijen dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp van akte tijdig vóór het verlijden ervan ontvangen hebben en dat zij hiervan kennis hebben genomen en op de integrale voorlezing van de akte geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke comparant mij, notaris, verzocht heeft akte te verlijden van wat volgt:

#### I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

De comparant verklaart eigenaar te zijn van hierna gemelde onroerende goederen:

**Antwerpen, drieëntwintigste afdeling, district Berchem, derde afdeling**

Een appartementsgebouw in oprichting op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te **Antwerpen, district Berchem, De Wittestraat 1**, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 441/C/6 P0000, voor een oppervlakte van duizend driehonderd en acht vierkante meter.

Dit eigendom komt voor in het blauw, voor een oppervlakte van duizend driehonderd vijftien vierkante meter negenenveertig vierkante decimeter op een grondplan ervan opgemaakt door landmetersbureau Motyka te Sint-Pauwels, Vosdreef 1 op 12 januari 2016.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 11303/10059 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

**Bewijs van eigendom**

Voorschreven eigendom hoort de vennootschap "L&D Projects", voornoemd, toe om het te hebben aangekocht van AG VESPA, te Antwerpen, ingevolge akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 11 februari 2016, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 15 februari daarna, onder nummer 59-T-15/02/2016-02368.

AG VESPA was er eigenares van om haar bij wijze van inbreng voor openbaar nut te zijn ingebracht door de Stad Antwerpen ingevolge akte verleden voor notaris Frank Celis te Antwerpen op 8 januari 2010, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 3 maart daarna, onder referentie 59-T-03/03/2010-03539.

Voorschreven eigendom hoorde de voormalige Gemeente Berchem toe om het te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap "Belgische Bandenmaatschappij Michelin", te Brussel, ingevolge akte verleden voor Renée Demarbaix, burgemeester van de Gemeente Berchem op 26 april 1978, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 27 april daarna, boek 7017, nummer 17.

Overeenkomstig de wet van 23 juli 1971, werden bij artikel één van het Koninklijk Besluit van 17 september 1975, de gemeenten Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem en Wilrijk, samengevoegd tot een nieuwe gemeente, genaamd Antwerpen, die gemachtigd werd de titel van Stad te dragen; dit Koninklijk Besluit werd bekrachtigd bij wet van 30 december 1975, zijn genoemd artikel één heeft krachtens artikel vierhonderd achtennegentig van zelfde Koninklijk Besluit uitwerking gekregen op 1 januari 1983.

Ingevolge artikel 12 van het Koninklijk Besluit van 26 maart 1982, bekrachtigd bij wet van 1 juli daarna, heeft voormelde nieuwe gemeente Antwerpen, comparant in deze, alle bezittingen, rechten, lasten en verplichtingen overgenomen van de vroegere gemeenten waaruit zij is samengesteld.

#### Bodemdecreet

1. De comparant verklaart dat het eigendom bij zijn weten geen risicogrond is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Dat blijkt ook uit de gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een Vlarebo-activiteit.

2. De comparant legt het door de OVAM op 29 augustus 2016 afgeleverde bodemattest voor.

Deze inhoud is:

##### *1. Kadastrale gegevens*

*datum toestand: 01.01.2016*

*afdeling: 11303 Antwerpen 23 afd/Berchem 3 afd*

*straat + nr: De Wittestraat 1*

*sectie: B*

*nummer: 0441/00C006*

##### *2. Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### *2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.*

##### *2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

##### *2.2.1. Extra informatie*

*In overeenstemming met het bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- het eindevaluatieonderzoek van 01.07.2013 werd bij de OVAM ingediend op 10.07.2013. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject dd 05.07.2007. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject, volgens het bodemdecreet geen verder maatregelen noodzakelijk.*

##### *2.3. Documenten over de bodemkwaliteit*

##### *2.3.1. Extra informatie*

*Datum: 30.11.2004*

*Type: Beschrijvend bodemonderzoek*

*Titel: Beschrijvend bodemonderzoek in opdracht van benzinstation Stordiau, Frans Van Hombeeckplein, B-2600 Ber-*

chem + aanvulling "Beschrijvend bodemonderzoek in opdracht van BOFAS vzw" - aanvulling - onderzoekslocatie: Stordiau NV, Frans Van Hombeeckplein 39 te 2600 Berchem dd. 25.01.2006

Auteur: Axtron Geoconsulting NV

Datum: 05.07.2007

Type: Bodemsaneringsproject

Titel: Bodemsaneringsproject Station Stordiau, Frans Van Hombeeckplein 39 te Antwerpen (Berchem) - 81602302

Auteur: Haskoning Belgium NV

Datum: 01.07.2013

Type: Eindevaluatieonderzoek

Titel: eindevaluatieonderzoek: Ex-tankstation / Stordiau, Frans Van Hombeeckplein 39, 2600 Berchem

Auteur: Adviesbureau voor Bodemonderzoek NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

#### **Opmerkingen:**

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.be](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.be).

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

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

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

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)."

3. De comparant verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de latere kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

#### Mazouttank

De comparant verklaart dat in het eigendom noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Hij verklaart bovendien dat in het eigendom er zich geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

#### Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd/wordt opgesteld, antwoordt de comparant bevestigend. Gezien in dit gebouw de tijdelijke of mobiele bouwplaats nog niet beëindigd is, verbindt de comparant er zich toe het postinterventiedossier aan de toekomstige verkrijgers te zullen overhandigen, zodra de voorlopige oplevering, of bij ontstentenis, de oplevering van het bouwwerk heeft plaats gehad.

Het postinterventiedossier zal bestaan uit twee delen:

1. enerzijds in een gedeelte dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van deze bouwwerken (algemeen deel);

2. anderzijds in gedeeltes die betrekking hebben op de privative delen (privatief deel).

De comparant beslist om zijn taken en verplichtingen inzake het algemeen deel van het Postinterventiedossier, aan de syndicus toe te vertrouwen.

De syndicus wordt dus belast met alle taken en verplichtingen die normaal gezien op de mede-eigenaars rusten inzake het algemeen deel van het Postinterventiedossier.

Voor zoveel als nodig wordt er herinnerd aan de verplichting van de syndicus om alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom over te dragen aan zijn opvolger, zo ook het algemeen deel van het Postinterventiedossier.

Het algemeen deel van het Postinterventiedossier dient zich op het kantoor van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars te bevinden, waar het kosteloos door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. Bovendien dient de syndicus ook een kopie op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars te bewaren, waar het eveneens kosteloos ter inzage zal liggen van de mede-eigenaars (waar ook het register van de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van inwendige orde aanwezig moeten zijn).

Hierdoor wordt de verplichting tot het overhandigen van het Postinterventiedossier tussen opeenvolgende eigenaars bij een overdracht van een kavel in het gebouw, beperkt tot de gedeeltes ervan die betrekking hebben op de overgedragen privative delen.

#### ADMINISTRATIEVE VERMELDINGEN EN INFORMATIE

##### Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1.1. Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de instrumenterende notaris de comparant op de inhoud van artikel 4.2.1. van deze Codex, hetgeen door laatstgenoemde wordt bevestigd. Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

1.2. Vervolgens verklaart de comparant:

- dat bij zijn weten voor alle constructies en de actuele of bedoelde bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat er tot

op heden met betrekking tot het eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie.

- dat hij er geen kennis van heeft dat met betrekking tot het eigendom voorlopige of definitieve onteigeningsbesluiten of beschermingsmaatregelen (beschermd als monument, opgenomen in het archeologisch patrimonium of gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied of gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap of voorkomt op een ontwerp van lijst daartoe of nog anderszins) zouden bestaan.

- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van de voormelde Codex.

- dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, zoals bedoeld in de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.44 van de voormelde Codex.

- dat het eigendom niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

1.3. Betreffende het eigendom heeft de Stad Antwerpen op 31 augustus 2016 een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd met referte 78930, zijnde een informatief uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister.

1.4. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de voormelde Codex, zoals eveneens blijkt uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:

- dossiernummer 11002\_2005\_25147 - maken van een nieuwe inkomsas (pre-advies) - vergunning de dato 6 april 2006;

- dossiernummer 11002\_1991\_1455 - verbouwing garage - 21.6.1991 - vergunning de dato 10 oktober 1991;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, is: woongebieden;

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparant, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht.

4) dat op het eigendom geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6) dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

#### Bijzondere informatie

#### Bescherming onroerend erfgoed

De comparanten verklaren dat het eigendom niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de in-

ventaris van historische tuinen en parken. Zij verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### Waterparagraaf en overstromingsgebied

a) De comparanten verklaren:

- dat het eigendom niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

- dat het eigendom niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

- dat het eigendom niet gelegen is in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkeepsrecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is.

b) De notaris verklaart dat het eigendom, zoals blijkt uit de opzoeking verricht op GEO-Vlaanderen, niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, in een recent overstromingsgebied, noch in een overstroombaar gebied vanuit een waterloop.

#### KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het voormeld goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

### II. RECHTSHANDELINGEN

#### A. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

De comparant sub 1 (grondeigenaar) verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in voordeel van de comparant sub 2 (opstalhouder) en verzaakt dus aan het recht van natrekking hem toekomstige ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de gebouwen die de bouwheer zinnens is op voorbeschreven grond op te richten, wat aanvaard wordt door deze laatste.

Deze vestiging van het recht van opstal wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

a) De eigenaars van de grond geven toelating aan de bouwheer om op voorbeschreven grond een gebouw op te richten dat zal onderworpen zijn aan het stelsel van de mede-eigendom.

b) Het gebouw zal opgericht worden onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de bouwheer, zodat de grondeigenaar hieromtrent nooit kan verontrust of aangesproken worden.

c) Alle taken en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding of tijdens het oprichten van het gebouw zullen ten laste van de bouwheer zijn.

d) Dit recht van opstal wordt toegestaan voor een periode van acht jaar te rekenen vanaf heden.



e) Het recht van opstal eindigt evenwel vroeger en dit van rechtswege en zonder verdere ingebrekestelling of formaliteiten, op verzoek van de grondeigenaar, in de volgende gevallen:

- Ingeval van faillissement van de opstalhouder;
- Ingeval van overschrijving, lastens de opstalhouder, op het recht van opstal of op de ingevolge het recht van opstal aan de opstalhouder toebehorende constructies, van een bevel tot betaling, bewarend of uitvoerend beslag.

f) Aangezien dit recht van opstal ten behoeve van beide partijen wordt gevestigd, is er wederzijds geen vergoeding verschuldigd.

PRO FISCO wordt de waarde geschat op vijfhonderd euro (€ 500,00).

#### B. STATUTEN VAN HET OP TE RICHTEN GEBOUW

Ten einde de verdeling van dit goed tussen verschillende eigenaars mogelijk te maken volgens kavels die elk een gebouwd privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten, beslist comparant het appartementsgebouw te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen zoals voorzien door 577 bis en de artikelen 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

#### III. BASISAKTE - STATUUT VAN MEDE-EIGENDOM

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

Er wordt een reglement van mede-eigendom opgemaakt dat bevat:

1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten;

2. de wijze van beheer van het gebouw met onder andere de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering en de wijze en de duur van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheid en taken;

3. de met reden omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten en ontvangsten;

4. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheid, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, als-

ook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

5. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

6. de regels ingeval van vervreemding of van toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;

7. de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;

8. de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met deze akte, de statuten van het gebouw. Die statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De wijziging ervan dient te gebeuren volgens de regels vastgesteld in het reglement van mede-eigendom en moet vastgesteld worden bij notariële akte, die ook zal worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

De bepalingen van deze statuten van het gebouw (strictu sensu) zullen eventueel gelden als afwijkingen of aanvullingen van het reglement van mede-eigendom dat hierna wordt opgenomen; de bepalingen in de statuten van het gebouw hebben in ieder geval voorrang op deze in het reglement.

Er kan eveneens een reglement van orde vastgesteld worden betreffende het genot van het gebouw en de regeling van het gemeenschappelijke leven in het gebouw. Dit reglement van orde behoort niet tot de statuten van het gebouw maar is niettemin tegenstelbaar volgens de voorwaarden erin vermeld. Het kan bij onderhandse akte worden gewijzigd mits een meerderheid van drie vierden van de stemmen.

#### PLANNEN

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het hieraan gehechte stel plannen, opgemaakt door architect B-Architecten NV te 2018 Antwerpen, Borgerhoutsestraat 22/01.

De comparant verklaart dat deze plannen conform zijn met de stedenbouwkundige vergunning.

De eventuele aanduidingen "voor" en "achter" en "links" en "rechts" dienen begrepen te worden als gezien vanuit de straat.

Deze plannen werden opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 11303-10081 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Deze plannen zullen - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden.

Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, afdeling Registratie, en van artikel 1, 4<sup>e</sup> lid Hypotheekwet.

#### STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Betreffende het gebouw werd stedenbouwkundige vergunning bekomen op 18 november 2016, uitgaande van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen.

Een kopie van deze stedenbouwkundige vergunning met haar bijlagen en stedenbouwkundige voorschriften, wordt hieraan gehecht en de comparant verplicht er zich toe het gebouw op te richten volgens de hieraan gehechte plannen, met inachtneming van de stedenbouwkundig opgelegde voorwaarden en het lastenboek.

Het beschikkend gedeelte van de stedenbouwkundige vergunning luidt als volgt:

“Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1. het college van burgemeester en schepenen per aange tekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;

2. de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen strikt na te leven;

3. de voorwaarden in het bijgevoegd advies van Rio-Link strikt na te leven;

4. voor de werken contact opnemen met de dienst Stadsontwikkeling - Dienst Beheer & Onderhoud, D'Herbouvillekaai 7-8, 2020 Antwerpen, tel 03 259 24 50, [herstellingopenbare-ruimte@stad.antwerpen.be](mailto:herstellingopenbare-ruimte@stad.antwerpen.be), betreffende opmaak plaatsbeschrijving en herstellingen openbaar domein na afloop van de bouwwerken. Voor aanpassingen aan het openbaar domein wordt dezelfde dienst Stadsontwikkeling - Dienst Beheer & Onderhoud, gecontacteerd;

5. het niveauverschil tussen de commerciële binnenruimte D03 en het voetpad minimaal 2 cm te laten bedragen;

6. de helling in de gemeenschappelijk, gelijkvloerse, centrale gang maximaal 8,3% te laten bedragen;

7. na uitvoering van de werken te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten opgelegd door de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.”

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Door de juridische verdeling in privaatieve delen en gemeenschappelijke gedeelten in gedwongen mede-eigendom, ontstaan er erfdiensbaarheden tussen de privaatieve kavels. Deze erfdiensbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het gebouw of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en

volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven.

Dat geschiedt onder meer voor de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel.

2. De comparant verklaart vervolgens bij deze ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid en gratis in voordeel en ten laste van allen en van ieder der te vormen privaatieve kavels te vestigen: de doorgang van alle leidingen, kanalisaties, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hogerliggende, lagerliggende en naastliggende lokalen.

3. De eigenaar en/of gebruiker van een autostaanplaats en/of berging gelegen in de verdieping -1 die geen eigenaar of gebruiker is van een andere kavels in het gebouw, krijgt een erfdienstbaarheid van recht van overgang en doorgang, zowel overdag als 's nachts, om zich te voet via de trap (nooit via de lift) gelegen kant De Wittestraat het kortst bij de helling naar verdieping -1, en dit enkel om als doorgang te dienen met het oog op het bereiken van verdieping -1 of desgevallend met het oog op het verlaten van verdieping -1.

Het is deze eigenaars en/of gebruikers verboden de liften te gebruiken.

4. De eigenaars en/of gebruikers van een autostaanplaats waaraan een berging paalt, geven een recht van doorgang aan de eigenaars en/of gebruikers langs de autostaanplaats teneinde de berging te kunnen bereiken.

De toekomstige eigenaars zullen door het enkel feit van de verkrijging omtrent al het voorgaande gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, zonder enige uitzondering noch voorbehoud.

#### VERDELING VAN HET GEBOUW

Het gebouw, op en met grond, wordt verdeeld in 22 appartementen, 2 commerciële kavels, 3 woningen, 22 bergingen en 32 autostaanplaatsen, dus in totaal in 81 privaatieve kavels.

Deze wilsuiting brengt vanaf dit ogenblik de privaatieve kavels met eraan verbonden gemeenschappelijke delen tot stand, welke totaal van elkaar onderscheiden goederen uitmaken en welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsoverdracht.

Elk van deze privaatieve kavels omvat:

a) de privaatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van een eigenaar en die worden opgesomd bij de beschrijving van de privaatieve kavels.

b) delen die gemeen zijn en die zich bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van dit gebouw, beschreven onder de beschrijving van het gebouw.

Elke kavel is samengesteld uit privatieve delen, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn, en gemeenschappelijke delen, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een ideële fractie en die tevens hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van de mede-eigenaars.

De vervreemding van een privatieve kavel of lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privaatief gedeelte én van de aandelen in de gemeenschappelijke delen die daarbij horen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privaatief deel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd én het privaatieve deel én de gemeenschappelijke delen die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

De gemeenschappelijke delen bestaan in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid.

#### BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN OPSOMMING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Het gebouw wordt in deze akte beschreven op basis van het voormelde en hieraan gehechte stel van plannen.

Behoudens de hierna meer expliciet vermelde delen, behoren onder meer volgende zaken tot de gemeenschappelijke delen: de grond voor zijn gehele oppervlakte, de beplantingen met uitsluiting van deze die in een privaatieve binnenplaats of tuin staan, de afsluitingen, de inrit, de stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de dragende terrasconstructies, de muren die de privaatieve delen van de gemeenschappelijke delen of privaatieve kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen met inbegrip van de waterdichtingslaag van de terrassen, al de daken met hun bedekking en aflopen, de doorgangen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering, behoudens nochtans de delen van deze leidingen in een privaatieve kavel, indien deze leidingen uitsluitend tot privaatief gebruik van deze kavel dienen.

Verder zijn gemeenschappelijk: de ingangen met de deur (3 kernen), de portalen, voorhallen en traphallen, de trappen naar de privaatieve kavels (twee kernen kant De Wittestraat - één kern kant Kemmelbergstraat; deze trappen gaan eveneens naar de verdieping -1, trap naar de verdieping -1 kant De Wittestraat (eveneens dienstig voor externe eigenaars teneinde de verdieping -1 te bereiken), de plaats voor de tellers, de volledige liftinstallatie (3 kernen), de liftschacht en toebehoren, de ventilatie van de parking, 2 septische putten, vuilnisberging, regenwaterput met installaties voor recuperatie, buffervat, stooklokaal, wasruimte, buurtschuur met alle inrichting, fietsenstalling

met elektrisch oplaadpunt, inrit naar de verdieping -1, manoeuvreerruimte, doorgangen in de verdieping -1, dakterras kant Kimmelbergstraat, zonnepanelen voor de gemeenschappelijke delen, groendak(en), de installaties voor parlofoon, bel, deuropener en videofoon (voor zover deze installaties zich bevinden buiten het appartement), alle veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of elk ander ernstig onheil, de noodladders en andere zaken voor de evacuatie van personen en goederen in een geval van onheil, vluchtwegen vanuit de tuin, gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in de kelder of uitgevende op een gemeenschappelijke ruimte, en verder alle delen van het onroerend goed, welke niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de Wet en het gebruik.

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

#### OMVANG VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Iedere private kavel omvat al de bestanddelen waaruit hij is samengesteld, en dus met uitzondering van de hierboven opgesomde gemeenschappelijke gedeelten.

Het gaat vooral om de vloerbekleding met onderlagen tot op het betonvlak, de bekleding der binnenmuren met decoratie, de inwendige niet dragende tussenwanden met hun deuren, de vensters die uitgeven op de straat of op de binnenplaats, de tussendeuren, de deuren naar traphals, de keukeninrichting, alle inwendige leidingen die uitsluitend voor de betrokken private kavel dienen, de private sanitaire en verwarmingsinstallaties, het stukadoorwerk van zoldering en wanden aan de binnenzijde van de private kavel.

Zelfs wat zich buiten de private kavel bevindt maar uitsluitend gebruikt wordt door deze kavel, is privatief, zoals: balkon- en terrasrelingen, hun vloeren en bekledingen die zich bevinden boven de waterdichtingslaag, private water-, elektriciteits-, gas-, verwarming- en telefoonleidingen en -meters, de deurbel en brievenbus.

#### VERDELING DER GEMENE DELEN

De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in tienduizend/tienduizendsten en aan de private kavels verbonden, rekening houdend met de netto vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de respectieve kavels; de kavels met het breukdeel in de gemeenschappelijke delen is vermeld in de "beschrijving van de private kavels".

Zie met betrekking tot het verslag opgesteld omtrent de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten in het Reglement van mede-eigendom in artikel 41.

Voor de overzichtelijkheid wordt hierna een tabel opgenomen met de verdeling van de gemeenschappelijke delen; de tekst prevaleert in elk geval de tabel.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het vastgestelde aandeel in de gemeenschappelijke delen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen enerzijds het aan elke kavel toegekend aantal aandelen en anderzijds de respectieve toekomstige waarde, met inachtnaam van volgende uitzonderingen:

a) een definitieve rechterlijke beslissing die de verdeling wijzigt;

b) nadien aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS MET DE ERAAN VERBONDEN AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

**Kelderverdieping min één**

- **De autostaanplaatsen genummerd "1" tot en met "32",** omvattende elk:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke staanplaatsruimte voor één wagen binnen de lijnen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftientig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Gereserveerd perceelsnummer	
1	sectie B, nummer 441/X/6 P0016
2	sectie B, nummer 441/X/6 P0017
3	sectie B, nummer 441/X/6 P0018
4	sectie B, nummer 441/X/6 P0019
5	sectie B, nummer 441/X/6 P0020
6	sectie B, nummer 441/X/6 P0021
7	sectie B, nummer 441/X/6 P0022
8	sectie B, nummer 441/X/6 P0023
9	sectie B, nummer 441/X/6 P0024
10	sectie B, nummer 441/X/6 P0025
11	sectie B, nummer 441/X/6 P0026
12	sectie B, nummer 441/X/6 P0027

13	sectie B, nummer 441/X/6 P0028
14	sectie B, nummer 441/X/6 P0029
15	sectie B, nummer 441/X/6 P0030
16	sectie B, nummer 441/X/6 P0031
17	sectie B, nummer 441/X/6 P0032
18	sectie B, nummer 441/X/6 P0033
19	sectie B, nummer 441/X/6 P0034
20	sectie B, nummer 441/X/6 P0035
21	sectie B, nummer 441/X/6 P0036
22	sectie B, nummer 441/X/6 P0037
23	sectie B, nummer 441/X/6 P0038
24	sectie B, nummer 441/X/6 P0039
25	sectie B, nummer 441/X/6 P0040
26	sectie B, nummer 441/X/6 P0041
27	sectie B, nummer 441/X/6 P0042
28	sectie B, nummer 441/X/6 P0043
29	sectie B, nummer 441/X/6 P0044
30	sectie B, nummer 441/X/6 P0045
31	sectie B, nummer 441/X/6 P0046
32	sectie B, nummer 441/X/6 P0047

- **De bergingen genummerd "1" tot en met "22"**, omvatten-  
de elk:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlij-  
ke berging met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:  
vijf/tienduizendsten (5/10.000sten) in de gemene delen van  
het gebouw, waaronder de grond.



Gereserveerd perceelsnummer	
1	sectie B, nummer 441/X/6 P0048
2	sectie B, nummer 441/X/6 P0049
3	sectie B, nummer 441/X/6 P0050
4	sectie B, nummer 441/X/6 P0051
5	sectie B, nummer 441/X/6 P0052
6	sectie B, nummer 441/X/6 P0053
7	sectie B, nummer 441/X/6 P0054
8	sectie B, nummer 441/X/6 P0055
9	sectie B, nummer 441/X/6 P0056
10	sectie B, nummer 441/X/6 P0057
11	sectie B, nummer 441/X/6 P0058
12	sectie B, nummer 441/X/6 P0059
13	sectie B, nummer 441/X/6 P0060
14	sectie B, nummer 441/X/6 P0061
15	sectie B, nummer 441/X/6 P0062
16	sectie B, nummer 441/X/6 P0063
17	sectie B, nummer 441/X/6 P0064
18	sectie B, nummer 441/X/6 P0065
19	sectie B, nummer 441/X/6 P0066
20	sectie B, nummer 441/X/6 P0067
21	sectie B, nummer 441/X/6 P0068
22	sectie B, nummer 441/X/6 P0069

**Gelijkvloers**

- **Het appartement gelegen op het gelijkvloers gemerkt "A 02", gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0001** omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, open keuken met eetruimte, zitruimte, badkamer en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd negentig/tienduizendsten (290/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de terrastuin gelegen achter het appartement.

- **Het appartement gelegen op het gelijkvloers gemerkt "B 01" gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0006**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, open keuken met eetruimte, zitruimte en twee slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd/tienduizendsten (300/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de terrastuin gelegen achter het appartement.

- **Het appartement gelegen op het gelijkvloers gemerkt "B 02" gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0073**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, WC, berging, badkamer, open keuken met eetruimte, zitruimte en slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfennegentig/tienduizendsten (195/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de terrastuin gelegen achter het appartement.

- **De kangoeroewoning zich uitstreckende van de gelijkvloerse tot de tweede verdieping, gemerkt "C 01" gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0077**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: privaatieve inkom met deur vanuit De Wittestraat, inkomhal, badkamer, WC, berging, open keuken met eetruimte, zitruimte, slaapkamer, inwendige trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping: WC, berging, keuken met eetruimte, zitruimte, terras, inwendige trap naar de tweede verdieping;

- op de tweede verdieping: WC, badkamer en drie slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd dertig/tienduizendsten (530/10.000sten) in de gemeene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de terrastuin gelegen achter de woning.

- **De kangoeroewoning zich uitstreckende van de gelijkvloerse tot de tweede verdieping, gemerkt "C 02" gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0078**, omvatende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: privaatieve inkom met deur vanuit De Wittestraat, inkomhal, badkamer, WC, berging, open keuken met eetruimte, zitruimte, slaapkamer, inwendige trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping: WC, berging, keuken met eetruimte, zitruimte, terras, inwendige trap naar de tweede verdieping;

- op de tweede verdieping: WC, badkamer en drie slaapkamers;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd dertig/tienduizendsten (530/10.000sten) in de gemeene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de terrastuin gelegen achter de woning.

- **De woning gelegen op de gelijkvloerse en de eerste verdieping, gemerkt "C 03" gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0081**, omvatende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: privaatieve inkom met deur vanuit De Wittestraat, WC, berging, open keuken met eetruimte, zitruimte, inwendige trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping: WC, badkamer, berging en drie slaapkamers

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd twintig/tienduizendsten (420/10.000sten) in de gemeene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Alsook het exclusief genot en gebruik van de terrastuin gelegen achter de woning.

- **Het duplexappartement gelegen op de gelijkvloerse en de eerste verdieping gemerkt "D 01" gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0072**, omvatende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvloerse verdieping: inkom, WC, berging, badkamer, twee slaapkamers, inwendige trap naar de eerste verdieping;

- op de eerste verdieping: keuken, berging, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zeventig/tienduizendsten (270/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- De commerciële ruimte gelegen op het gelijkvloers gemerkt "D 02" gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0070, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke commerciële ruimte met sanitaire voorzieningen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd veertig/tienduizendsten (240/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- De commerciële ruimte gelegen op het gelijkvloers gemerkt "D 03" gereserveerd perceelsnummer sectie B, nummer 441/X/6 P0071, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke commerciële ruimte met sanitaire voorzieningen;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftig/tienduizendsten (150/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

#### Eerste verdieping

- Het appartement gelegen op de eerste verdieping gemerkt "A 11", gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0002, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, keuken met eetruimte, zitruimte, twee slaapkamers en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vijftig/tienduizendsten (355/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- Het appartement gelegen op de eerste verdieping gemerkt "A 12", gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0003, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, keuken, eetruimte, zitruimte, slaapkamer en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd veertig/tienduizendsten (240/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- Het appartement gelegen op de eerste verdieping gemerkt "B 11", gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0007, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, keuken, eetruimte, zitruimte, twee slaapkamers en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd twintig/tienduizendsten (320/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de eerste verdieping gemerkt "B 12", gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0008**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging badkamer, keuken, eetruimte, zitruimte, twee slaapkamers en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd tachtig/tienduizendsten (280/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de eerste verdieping gemerkt "D 12", gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0011**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, badkamer, twee slaapkamers, berging, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vijftig/tienduizendsten (365/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de eerste verdieping gemerkt "D 13", gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0012**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, keuken, eetruimte, zitruimte, twee slaapkamers en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vijftig/tienduizendsten (325/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

#### **Tweede verdieping**

- **Het appartement gelegen op de tweede verdieping gemerkt "A 21" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0004**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, twee slaapkamers, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zeventig/tienduizendsten (370/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de tweede verdieping gemerkt "A 22" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0005**, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, slaapkamer, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijfenvijftig/tienduizendsten (255/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de tweede verdieping gemerkt "B 21" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0009**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, twee slaapkamers, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vijftig/tienduizendsten (355/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de tweede verdieping gemerkt "B 22" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0010**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, twee slaapkamers, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd en vijf /tienduizendsten (305/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de tweede verdieping gemerkt "D 24" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0075**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, slaapkamer, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd vijftig/tienduizendsten (325/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de tweede verdieping gemerkt "D 21" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0074**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, slaapkamer, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd tachtig/tienduizendsten (180/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de tweede verdieping gemerkt "D 22" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0013**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, badkamer, twee slaapkamers, berging, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd en vijf/tienduizendsten (405/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de tweede verdieping gemerkt "D 23" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0014**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, twee slaapkamers, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zestig/tienduizendsten (360/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**Derde verdieping**

- **Het appartement gelegen op de derde verdieping gemerkt "B 31" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0079**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, twee bergingen, drie slaapkamers met badkamer, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd zestig/tienduizendsten (560/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de derde verdieping gemerkt "B 32", op het vergunde plan, op het prekad-plan en in het grondaandelenverslag ook gemerkt "D 33" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0080**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, badkamer, twee slaapkamers waarvan één met badkamer, berging, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderd/tienduizendsten (600/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de derde verdieping gemerkt "D 31" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0076**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, berging, badkamer, slaapkamer, keuken, eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfennegentig/tienduizendsten (195/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

- **Het appartement gelegen op de derde verdieping gemerkt "D 32" gereserveerd perceelsnummer B, nummer 441/X/6 P0015**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: WC, badkamer, berging, drie slaapkamers waarvan één met badkamer, keuken eetruimte, zitruimte en terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd zestig/tienduizendsten (460/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

**TABEL DER GEMENE DELEN**

KAVEL	QUOTITEITEN
parkings	

1	25
2	25
3	25
4	25
5	25
6	25
7	25
8	25
9	25
10	25
11	25
12	25
13	25
14	25
15	25
16	25
17	25
18	25
19	25
20	25
21	25
22	25
23	25
24	25
25	25
26	25
27	25
28	25
29	25
30	25
31	25
32	25
bergingen	
1	5
2	5
3	5
4	5
5	5
6	5



7	5
8	5
9	5
10	5
11	5
12	5
13	5
14	5
15	5
16	5
17	5
18	5
19	5
20	5
21	5
22	5
A 02	290
B 01	300
B 02	195
C 01	530
C 02	530
C 03	420
D 01	270
D 02	240
D 03	150
A 11	355
A 12	240
B 11	320
B 12	280
D 12	365
D 13	325
A 21	370
A 22	255
B 21	355
B 22	305
D 21	180
D 22	405
D 23	360
D 24	235

B 31	560
D 31	195
D 32	460
B 32/D33	600
	10000

#### IV. WIJZIGINGEN: VOORBEHOUD EN VOLMACHT

1. De comparant behoudt zich het recht voor (dit wil zeggen dat bij een eventuele verkoop dit recht niet mee wordt verkocht en dat de comparant omtrent deze zaken het stemrecht heeft op een algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars), zonder uit hoofde hiervan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, tijdens de constructiewerkzaamheden (dus tot aan de voorlopige oplevering van de gemene delen) aan de plannen en de uitvoering ervan alle veranderingen aan te brengen:

1.1. om te voldoen aan de eisen van de diensten van Stedenbouw en/of maatschappijen van openbare nutsvoorzieningen, zoals onder meer de water-, distributie- en elektriciteitsmaatschappijen.

1.2. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst of om technische of esthetische redenen.

1.3. om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren.

Indien voor de uitvoering van de werken of voor het doelmatige gebruik ervan, wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen moeten worden aangebracht, dan zullen deze mogen uitgevoerd worden zonder dat de mede-eigenaars, bijvoorbeeld wegens de verplaatsing van de gemeenschappelijke delen ten overstaan van hun kavels, enige vergoeding kunnen vorderen. Zo kunnen niet verkochte kavels of delen ervan in de gemeenschappelijke delen worden opgenomen; zo ook kunnen van de gemeenschappelijke delen bepaalde delen afgenomen worden en bij bepaalde private kavels gevoegd worden.

1.4. privaatieve eigendom- en/of gebruiksrechten toe te kennen aan om het even wie betreffende de gemeenschappelijke ruimten of delen, zoals tuinen en daken, indien deze ruimten om één of andere reden niet als dusdanig gebruikt worden of naar elders in het complex of daarbuiten worden verplaatst.

1.5. in eigen naam elke overeenkomst, onder meer de vestiging van een opstalrecht of een erfpacht en zelfs een verkoop, af te sluiten met om het even welke maatschappij voor nutsvoorziening, zowel in het voordeel van dit gebouw als in voordeel van omliggende gebouwen, en dit ook met betrekking tot gemeenschappelijke en/of privaatieve delen in het gebouw. Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou

betaald worden komt uitsluitend toe aan de comparant, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

1.6. de bestemming of de functie van de kavels zoals deze in de basisakte of de aangehechte stukken wordt bepaald of gesuggereerd te wijzigen, indien daardoor de verkoop van de betrokken kavel wordt vergemakkelijkt.

1.7. na de hierboven vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting of tot iedere andere, verenigbaar met de techniek en de stevigheid van het gebouw.

1.8. elke schikking te treffen met of voordelens enige aanpalende eigendom inzake heersende of lijdende erfdiensbaarheden, licht- en luchtscheppingen of ook bouwmogelijkheden aanvaarden of toestaan.

1.9. Dit voorbehoud vervalt zodra de comparant geen eigenaar meer is van enige kavel in het gebouw en uiterlijk bij de definitieve oplevering van de gemene delen.

2. Het is altijd toegelaten, binnen de grenzen van de Wet, zowel aan de comparant als aan latere eigenaars van kavels in het gebouw:

2.1. om twee of meer kavels in het gebouw, zowel naast elkaar gelegen als boven en onder elkaar gelegen, tot één enkele kavel te verenigen. In deze gevallen zullen de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen toegekend aan de verenigde kavels opgeteld worden.

2.2. om de binnenverdeling van de kavels te wijzigen.

2.3. om een kavel te (her)verdelen in twee of meer kavels.

3. Al de maten op de plannen aangeduid worden slechts gegeven ten titel van inlichting; de werkelijke uitvoering van de constructies zal steeds primeren boven de plannen; een lichte afwijking is dus toegelaten tussen de opgegeven maten en de werkelijke toestand, zonder vergoeding noch verhaal.

De comparant behoudt zich eveneens het recht voor de voorziene materialen te vervangen door materialen van gelijkwaardige kwaliteit.

Hoewel de bouwwerken principieel zullen uitgevoerd worden volgens het koperslastenboek (bestek), waarvan de kopers een exemplaar zullen ontvangen, behoudt de comparant zich het recht voor aan dit koperslastenboek die wijzigingen aan te brengen, die hem toegelaten zijn ingevolge de bepalingen in deze akte.

De comparant zal, volgens de wensen van de kopers of op eigen initiatief, ook wijzigingen kunnen aanbrengen aan de afwerking van de gevels of aan andere elementen die het buitenaanzicht van het gebouw beïnvloeden.

Al deze constructieve wijzigingen zoals voorzien hiervoor zullen moeten uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect aangenomen

door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is en nadien uitsluitend door een architect aanvaard door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De erelonen van de architect zullen uitsluitend ten laste zijn van de partij die de werken doet uitvoeren; deze werken zullen moeten uitgevoerd worden op een wijze die zo weinig mogelijk het genot van de bewoners van het gebouw stoort; te dien einde zal er gebruik gemaakt worden van de meest geëigende technieken.

De eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de andere mede-eigenaars voor alle schade die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten herstellen.

4. Geen enkele van bovenstaande wijzigingen mag het volume of de oppervlakte van kavels die al zouden verkocht zijn, verminderen.

5. Ingeval van uitvoering van de wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, zullen deze geacteerd worden, hetzij in een bijzondere verbeterende, wijzigende of aanvullende akte, hetzij in de akte van vervreemding van de gewijzigde kavels, aan welke akte dan desgewenst het plan met de gezegde wijzigingen zal gehecht blijven.

#### VOLMACHT

In het geval dat comparante gebruik zou maken of willen maken van voormeld voorbehoud, zullen in een aantal gevallen de statuten moeten aangepast worden.

Teneinde dit te kunnen doen, zonder dat al de mede-eigenaars zich moeten verplaatsen, en zonder dat zulks afhankelijk wordt van de medewerking van elke mede-eigenaar, wordt volgende volmacht verleend.

Elke koper zal in zijn aankoopakte - al dan niet - deze volmacht bekrachtigen, waardoor ze in bevestigend geval, bruikbaar wordt.

Alle verkrijgers zullen in hun aankoopakte gevraagd worden zich te verbinden om in alle omstandigheden en telkens aanvullende of wijzigende statuten van het gebouw nodig zijn, ingevolge de verandering van constructies of plans of om welke oorzaak ook, op eerste verzoek van de comparant kosteloos hun medewerking te verlenen voor de ondertekening van bedoelde aanvullende of wijzigende akten.

Door het bekrachtigen in hun aankoopakte van deze volmacht geven de kopers uitdrukkelijk en onherroepelijke volmacht aan de comparant, alsmede aan alle volmachtdragers opgesomd achteraan in de titel XII. Volmacht, kunnende alleen handelen, om voor hen en in hun naam alle nodige, wijzigende en/of aanvullende statuten van het gebouw op te stellen en te ondertekenen, daarin alle wijzigingen aan deze statuten - conform voorgaande -, constructies, plannen,

indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erf-dienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen, en dit zowel in het gebouw zelf als met eventuele andere eigendommen, alsmede over te gaan tot overgave van scheidingsmuren en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de uitvoering van hetgeen voorafgaat of volgt, zelfs niet uitdrukkelijk in deze volmacht vervat, met belofte van bekrachtiging.

Deze volmachten, door de verkrijgers van een kavel in het voordeel van de comparant verleend, dienen beschouwd te worden als zijnde gesteld in voordeel van de gevolmachtigde teneinde een goede verwezenlijking van het project mogelijk te maken en ook om deze verwezenlijking of noodzakelijke wijzigingen aan de statuten van het gebouw op een pragmatische wijze door te voeren.

Hieruit volgt dat:

1. Al de volmachten met recht van in de plaatsstelling toegekend door de verkrijgers of hun rechthebbenden aan de comparant de onherroepelijkheid als essentiële voorwaarde kennen.

2. Al deze volmachten niet alleen onherroepelijk zijn, maar ook post mortem behouden blijven; bovendien zullen zij geacht worden over te gaan op de rechthebbenden en rechtverkriggenden in alle rechten van de lastgever-verkrijgers.

Zodoende zal ieder rechtsopvolger gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de onherroepelijke volmachten voortkomende uit deze akte.

#### VOORBEHOUD VERGOEDING SCHEIDINGSMUREN

De scheidingsmuren met de aanpalende eigendommen - zo die er zijn of zouden komen - zullen gemeen zijn.

De comparant behoudt zich de vergoeding van gemeenmaking van de zijgevels en andere afsluitingen voor, desgevallend in de toekomst te betalen door dezen die op de aanpalende gronden zouden aanbouwen.

Dit betekent dat de comparant en alleen hij, recht op de prijs voor het mandelig maken van de scheidingsmuren op de grens van de aanpalende eigendommen, bezit.

Dit voorbehoud heeft als enig doel het de comparant mogelijk te maken in zijn uitsluitend voordeel de vergoeding te ontvangen die verschuldigd is door de aanpalende eigendommen die zullen of zouden willen gebruik maken van deze muren of afsluitingen.

De comparant heeft bijgevolg het recht alleen over te gaan tot de uitmeting, de schatting en de overdracht van deze muren en er het bedrag van te ontvangen en kwijting te geven.

Dit voorbehoud kan voor de comparant noch de verplichting bij te dragen in het onderhoud, bescherming, de herstelling en de heropbouw van deze muren, noch enige welkdanige verantwoordelijkheid meebrengen.

Indien om welkdanige reden ook, de medewerking van de mede-eigenaars vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straffe van schadevergoeding ingeval van weigering. Daartoe zullen de toekomstige kopers en hun rechtsopvolgers, door het enkele feit van hun aankoop, geacht worden onherroepelijk volmacht te hebben verleend aan de comparant, teneinde desgevallend mede in hun naam alle daartoe vereiste stukken te tekenen.

#### Nutsvoorzieningen

De vereniging van mede-eigenaars zal, in verband met de nutsvoorzieningen een of meerdere hernieuwbare zakelijke rechten, bijvoorbeeld een recht van opstal kunnen toestaan aan de rechtspersoon die instaat voor de betreffende nutsvoorziening en die zelfde infrastructuur zelf zal gebruiken of voor een bepaalde duur ter beschikking zal kunnen stellen van andere rechtspersonen die belast worden met de bedeling van de groep van gebouwen en de omliggende buurt.

De lokalen zijn slechts toegankelijk voor de door de overheid of door voormelde rechtspersonen aangestelden.

Zelfde overheid en rechtspersonen hebben het recht alle infrastructuur en materialen nodig voor de werking en uitrusting van de nutsvoorzieningen aan te brengen, op te stellen en te onderhouden.

De grond en de gemene delen van dit gebouw zijn bezwaard met een gratis erfdienstbaarheid ten gunste van de bevoegde overheid en/of betrokken rechtspersonen die instaan voor de nutsvoorzieningen, inzonderheid de elektriciteitsdistributie, met het doel om dezelfde vrije toegang te verlenen voor alle personeel, werktuigen en doorgang met alle kabels en plaatsing ervan.

Deze erfdienstbaarheid stopt automatisch van rechtswege van rechtswege zodra het zakelijke recht op de infrastructuur en gebouwen ten einde komt.

Alle kosten betreffende de installatie van deze infrastructuur en materialen en verzekering ervan, het nazicht, het onderhoud, het herstel van de installatie en de private gedeelten zijn voor rekening van de bevoegde overheden en/of de distributiemaatschappij.

De bevoegde overheden en/of de distributiemaatschappijen beslissen, over de verzekering van deze infrastructuur en gebouwen en haar private bestanddelen. Beide partijen, de mede-eigenaars van (de groep van) gebouwen waarin deze infrastructuur en gebouwen zich bevinden, enerzijds, en de bevoegde overheid en/of de distributiemaatschappij anderzijds, zijn ertoe gehouden in hun verzekeringspolis, dekkende risico brand van de gebouwen, afstand van verhaal van de ene partij tegenover de andere te voorzien.

De syndicus, als orgaan van de vereniging heeft alle machten om alle akten en documenten te tekenen die nodig zijn voor de vestiging van zakelijke rechten met betrekking tot deze cabines.

#### V. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

#### HOOFDSTUK I: ALGEMENE UITEENZETTING

##### Inleiding

De vereniging van mede-eigenaars bezit rechtspersoonlijkheid, en er zal een ondernemingsnummer toegekend worden. Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten het ondernemingsnummer vermelden.

##### Interpretatieregel

De wijziging van de binneninrichting van een privaatieve kavel, het afsluiten van een privaatieve kavel op een andere wijze dan oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, worden niet als wijzigingen van de statuten beschouwd.

#### ARTIKEL 1: STATUTEN

In overeenstemming met de bepalingen van de Wet betreffende de mede-eigendom, wordt een reglement van mede-eigendom opgesteld waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars worden geregeld betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten evenals de wijze van beheer van het gebouw.

Samen met de statuten van het gebouw vormt dit reglement van mede-eigendom de statuten van de mede-eigendom. Deze statuten kunnen worden gewijzigd met een meerderheid zoals die in de Wet werd vastgelegd.

Elke wijziging van de statuten dient bij authentieke akte te worden vastgesteld en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit alles behoudens mogelijke beroepen op de rechter, zoals voor- en navermeld.

#### ARTIKEL 2: TEGENSTELBAARHEID

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.

#### ARTIKEL 3: ZETEL, VERMOGEN, VERHAAL

Vanaf het ontstaan van de onverdeelde door overdracht of toekenning van tenminste één kavel ontstaat de private rechtspersoon met burgerlijk doel "Vereniging van mede-eigenaars van de residentie W.Place, te Antwerpen, district Berchem, De Wittestraat 1" met rechtspersoonlijkheid, en met zetel in het gebouw. Deze zetel zal gevestigd zijn in de kavel van de syndicus indien die in het gebouw woont of zijn zetel heeft. Zoniet is de zetel van

rechtswege in het gebouw gevestigd zonder nadere specificering en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het gebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar in het gebouw de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de algemene vergadering ter inzage ligt.

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.

Behoudens indien de mede-eigenaar persoonlijk het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijke vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

## HOOFDSTUK II: RECHTEN EN PLICHTEN

### ARTIKEL 4: BESCHIKKING OVER GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De gemeenschappelijke gedeelten zijn niet vatbaar voor verdeling.

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

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

### ARTIKEL 5: GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

1. De gemeenschappelijke delen, zoals de inkomsten, de gangen, de trappen en doorgangen moeten te allen tijde vrij en toegankelijk blijven.

Zo is het verboden in de inkomhal kinderwagens, fietsen of privaatieve voorwerpen te plaatsen.

Er mag in doorgangen noch in enige hal huishoudelijk werk gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, opschudden van linnen, het schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen.

Alle verhuizingen dienen te gebeuren via de buitenzijde van het gebouw en nooit via de traphal en de lift.

#### 2. Statuut van de fietsenstalling

Op het niveau van de gelijkvloerse verdieping is een overdekte fietsenstalling aanwezig.

Alle kavels van het gebouw hebben het recht van gebruik van deze fietsenstalling.



De kosten met betrekking tot onderhoud, herstelling en/of gebeurlijke vernieuwing van de fietsenstalling, inclusief alle installaties die er onderdeel van uitmaken, zoals een eventueel oplaadpunt voor elektrische fietsen, zullen gedragen en betaald worden door alle kavels in het gebouw in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De syndicus zal een reglement opstellen omtrent de werking van dit elektrisch laadpunt, en de verrekening van de kosten dienaangaande.

### 3. Statuut van het binnengebied met buurtschuur (polyvalente ruimte) gelegen op het gelijkvloers, de wasplaats in de ondergrondse verdieping en het dakterras op de derde verdieping

Het exclusief genot en gebruik van deze gemeenschappelijke delen met alle aanhorigheden wordt toebedeeld aan de bovengrondse kavels in het gebouw.

De kosten met betrekking tot het onderhoud, herstelling en/of gebeurlijke vernieuwing van deze gemeenschappelijke delen met alle aanhorigheden zullen gedragen en betaald worden door alle kavels in het gebouw die er gebruik van mogen maken, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Met het oog op het behouden van de esthetische uniformiteit van het gebouw zal de eventuele latere heraanleg van het binnengebied gebeuren volgens het plan van de architect.

De eerste aanleg gebeurt op kosten en initiatief van de bouwheer.

Het onderhoud zal op regelmatige basis gebeuren teneinde het binnengebied in haar oorspronkelijke staat te bewaren.

Het is te allen tijde verboden het binnengebied op één of andere manier af te sluiten (brandweer).

De syndicus of de vereniging van mede-eigenaars zal omtrent het gebruik van deze gemeenschappelijke delen een reglement van inwendige orde opstellen.

### 4. Statuut van bepaalde tuinzones (terrassen) (zones met privaat genotsrecht)

Op de grond van het gebouw, welk een gemeenschappelijk deel uitmaakt, worden terrassen voorzien en gecreëerd, zoals aangeduid op de aangehechte plannen.

Ieder terras, zoals vermeld in de beschrijving van de privaatieve loten, wordt beschouwd als een gemeenschappelijk deel waarvan het privaatief en uitsluitend genotsrecht ten titel van eeuwigdurende erfdiensbaarheid, wordt voorbehouden aan de gebruikers van de privaatieve loten waaraan deze terrastuinen verbonden zijn.

Deze kavels zullen dan ook het exclusieve genot en gebruik hebben van deze gemeenschappelijke delen en zij zul-

len uitsluitend instaan voor alle eraan verbonden kosten van (her)aanleg, onderhoud, herstelling en vernieuwing ervan.

De kavels op het gelijkvloers dewelke over een exclusief genot en gebruik beschikken van een terras, zullen toegang moeten verlenen aan de personeelsleden van firma's gelast met het onderhoud, herstelling en/of eventuele her-nieuwing van de technische installaties die zich bevinden onder de terrastuin.

De scheiding tussen het gemeenschappelijk binnengebied en de terrassen met exclusief genot en gebruik, zal gebeuren door middel van hagen, dewelke behoren tot de gemeenschappelijke delen. De kosten van onderhoud, herstelling en heraanleg van deze hagen is lastens alle kavels in het gebouw, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

#### 5. Gemeenschappelijke installatie (regenwaterrecuperatie))

Het exclusief genot en gebruik van deze gemeenschappelijke installaties met alle aanhorigheden wordt toebedeeld aan de kavels van het gebouw.

De kosten met betrekking tot het onderhoud, herstelling en/of gebeurlijke vernieuwing van deze installatie met bijhorende ruimtes zullen gedragen en betaald worden door alle kavels van het gebouw, ieder naar zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### ARTIKEL 6: BESCHIKKING OVER PRIVATIEVE GEDEELTEN

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

Verhuring van afzonderlijke kamers is, behoudens voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering, uitdrukkelijk verboden.

#### ARTIKEL 7: VERBOUWINGEN AAN PRIVATIEVE GEDEELTEN

Ieder mede-eigenaar mag de indeling van zijn kavel veranderen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de kavels van de mede-eigenaars.

Het is altijd toegelaten, zowel aan de comparant als aan latere eigenaars van kavels in het gebouw om twee of meer aaneen palende kavels in het gebouw te verenigen, ten-einde een grote kavel of een duplexkavel te vormen, eventueel door een private binnentrap verbonden zijnde. In deze

gevallen zullen de aandelen in de gemeenschappelijke delen toegekend aan de verenigde kavels, opgeteld worden.

Het is toegelaten om in de gemene scheidingsmuren openingen te maken teneinde enige kavel in het gebouw te verbinden met aanpalende huizen of kavels, op voorwaarde niet te schaden aan de stevigheid van het gebouw.

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

#### ARTIKEL 8: STIJL EN UITZICHT

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

Dit betreft onder meer de ingangsheuren van de privatieve vertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuning, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt éénvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclames, kasten, schotelantennes, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is van op de straat. Gebruikelijk terrasmeubilair valt niet onder dit verbod. Aan en/of tegen de borstwering van de terrassen mag geen enkel element aangebracht worden.

Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen toe te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

Er mogen aan de ramen in de gevels geen opbouwrolluiken worden aangebracht, tenzij zulks initieel voorzien was.

Het is echter wel toegelaten zonnetenten aan te brengen aan de ramen, die echter allen van een 100% zelfde kleur en type moeten zijn; kleur vast te stellen door comparant, zolang hij het beheer zal uitoefenen en nadien door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Dit alles mits respect van alle bestaande bouwkundige elementen, onder meer: waterdichting, constructieve elementen, verluchting, ontwatering enzovoort.

Deze beperkingen gelden niet voor de privaatieve delen die in deze statuten als commerciële ruimte worden omschreven. Hieraan zullen alle wijzigingen van uitzicht mogen aangebracht worden voor zover het genot van de overige eigenaars niet op kennelijk overdreven wijze wordt gestoord.

#### ARTIKEL 9: GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES

Indien ze afhangen van een gemeenschappelijke installatie, mogen de leidingen van centrale verwarming en warmwatervoorziening gelegen binnen een privaatief deel, niet gewijzigd worden, noch mogen bepaalde kavels zich zomaar aan of afkoppelen, zonder akkoord van de mede-eigenaars beslissend met een wettelijke meerderheid en enkel mits de werken uitgevoerd worden door en onder verantwoordelijkheid van een vakman. De algemene vergadering kan die machtiging afhankelijk maken van het naleven van regels, voorzorgsmaatregelen en tijdsduur.

#### ARTIKEL 10: PERSOONLIJKE LEIDINGEN

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

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

#### ARTIKEL 11: BESTEMMING VAN PRIVATIEVE DELEN

Er mag in het gebouw geen enkele vorm van groot- of kleinhandel of horeca-activiteit uitgeoefend worden, ter uitzondering voor de commerciële kavels op het gelijkvloers. Deze kavels mogen dienen om te bewonen, als kantoor, of voor handelsdoeleinden die niet uitdrukkelijk of bij wijze van vergelijking met volgende opsomming verboden zijn in deze of andere akten; zo zijn uitdrukkelijk bedoeld als verboden: viswinkel, beenhouwer, kruidenier, drogisterij, café, restaurant, traiteur.

Kleine horeca, zoals bijvoorbeeld een lunchhuis, broodjeszaak,... is wel toegelaten met dien verstande dat de handelszaak gesloten dient te zijn tussen 22h00 en 6h00.

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoor dat verband houdt met verrichtingen van intellectuele aard ten voordele van derden gepresteerd door personen die meestal aan tuchtrechterlijke instanties onderworpen zijn, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover dat verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen.

Het is de eigenaars verboden in hun privaatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in het bodemdecreet.

Enkel comparant kan aan deze bestemmingsvoorschriften een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

#### ARTIKEL 12: VUILSCHUIVEN

Er zijn geen vuilschuiven voorzien.

#### ARTIKEL 13: DIEREN

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedogen, kleine gebruikelijke huisdieren te herbergen.

Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing kan de algemene vergadering, maar ook de syndicus, de toelating intrekken.

#### ARTIKEL 14: RUST

Mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen of gebruiken als "goede huisvader". Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen. Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten.

Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van antiparasietenstelsels, teneinde de radio en T.V.-ontvangers niet te storen.

Plaatsing van motoren, andere dan deze voor huishoudelijke toestellen, is verboden.

De eigenaars mogen hun appartement slechts verhuren mits in de huurceel de artikels van huidig reglement te doen opnemen of minstens er naar te verwijzen.

#### ARTIKEL 15: PUBLICITEIT

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijk-

ke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf.

Deze mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de gemeenschappelijke voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus.

Tot aan de oplevering van de gemeenschappelijke delen mogen er slechts verhuur- of verkoopaffiches aangebracht worden door de comparant of door de door hem aangeduide makelaar.

Het is toegelaten om aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en om aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping. De platen waarvan hierboven sprake moeten echter van een model zijn, aanvaard door de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien door de algemene vergadering.

Enkel de commerciële kavels mogen, in afwijking op het principe dat er tegen de gevels geen publiciteit mag aangebracht worden als voormeld, tegen het deel van de gevel van hun kavel tot onder de vensterbank van het raam van de verdieping erboven, alle publiciteit, zelfs een lichtreclame, aanbrenge n. Deze eventuele lichtreclame mag geen flitsend licht geven en mag ook niet lichtdoorlatend zijn in de richting van de andere verdiepingen.

De commerciële kavels mogen achter hun ramen elke publiciteit aanbrenge n en dit zonder toelating.

De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

Enkel de comparant kan aan deze voorschriften betreffende de publiciteit een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars.

#### ARTIKEL 16: BRIEVENBUSSEN

Brievenbussen moeten éénvormig de naam dragen van de gebruiker en eventueel het nummer van verdieping en/of appartement.

#### ARTIKEL 17: DAKEN

Teneinde warm water voor verwarming en sanitair te produceren worden op het dak zonnepanelen geplaatst. Deze zonnepanelen zijn deels privatief en deels gemeenschappelijk.

De kosten voor onderhoud, herstelling en eventuele her-nieuwing van de privatieve zonnepanelen zijn lastens elke kavel die er gebruik van maakt/of aangesloten is, ieder voor zijn eigen zonnepanelen en bijhorende installatie.

De kosten van onderhoud, herstelling en eventuele her-nieuwing van de zonnepanelen dienstig voor de gemeenschappelijke delen worden gedragen en betaald door alle kavels

in het gebouw, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het is de eigenaars niet toegelaten extra zonnepanelen te plaatsen op het dak.

Verder mag niemand van de daken gebruik maken zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Er zal en mag op het dak geen antenne geplaatst worden, behoudens mits schriftelijke toestemming van de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien mits toestemming van de algemene vergadering.

De comparant heeft het recht, maar niet de verplichting, om één of meer buitenunits van de warmtepompen op het dak te installeren.

De kosten van installatie, verbruik, onderhoud, herstelling en gebeurlijke vernieuwing, verbonden aan deze machines zijn enkel en alleen ten lasten van de aangesloten kavels ieder voor een gelijk deel.

#### ARTIKEL 18: AUTOSTAANPLAATSEN

a) De autostaanplaatsen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen toebehoren aan personen al dan niet eigenaars van een andere kavel in het gebouw.

b) Alle eigenaars van autostaanplaatsen zullen onderling aan elkaar toegang moeten verlenen teneinde het plaatsen van de wagens niet te hinderen, zo zal ieder van hen verplicht zijn de wagen te plaatsen op de aslijn van de staanplaats. Geen enkel voorwerp dat de aanpalende eigenaars zou hinderen mag aan de zijkanten van een voertuig geplaatst worden.

De toegankelijkheid om de autostaanplaatsen te bereiken zonder te manoeuvreren wordt niet gewaarborgd.

c) Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve delen en gemeenschappelijke delen):

- kinderen te laten spelen.
- met fietsen, moto's enzovoorts doelloos rond te rijden.
- te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken.
- benzine, olie of andere ontvlambare producten te stapelen.
- gebruik te maken van geluidmakende verwittigingstoestellen.
- te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren.

#### ARTIKEL 19: BERGINGEN

De privatieve bergingen gelegen in de kelderverdiepingen, welke allen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen enkel toebehoren aan eigenaars van een andere kavel in het gebouw.

#### ARTIKEL 20: TERRASSEN

a) De terrassen horen tot het privaatieve gebruik van de appartementen waaraan ze verbonden zijn. Ook al wordt dit soms niet expliciet vermeld, horen de terrassen enkel tot het privaatieve gebruik van kavels en maken zij als dusdanig geen deel uit van de privaatieve eigendom van deze kavel. Enkel wat zich bevindt boven of op de waterdichthoudende laag, hoort toe in eigendom aan de gebruiker van het terras.

b) Het onderhoud en de vernieuwing der dallage of andere bedekking op de terrassen is lastens de privaatieve kavel waarbij deze hoort terwijl de kosten aan onderbouw en de onderliggende dakbedekking zelf lastens de gemeenschap is, te dragen in verhouding tot het aandeel in de gemeenschappelijke delen die elke privaatieve kavel in het gebouw bezit.

Omtrent de terrassen wordt uitdrukkelijk bepaald dat:

- de respectievelijke eigenaars en/of gebruikers op eerste verzoek en zo vaak als nodig, de tegels, andere materialen en alles wat zich op de waterdichthoudende constructies zou bevinden, zullen verwijderen op hun kosten, zonder recht op enige vergoeding noch gebeurlijke schadevergoeding, telkens wanneer werken nodig zouden blijken.

- indien de betegeling of andere bedekking is geplaatst volgens het vlottende type, dit systeem te allen tijde dient gehandhaafd en vaste betegeling op bedding verboden is.

- het eventueel aanleggen van daktuinen en/of de plaatsing van niet verplaatsbare plantenbakken, enkel zal mogen gebeuren mits een voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de comparant, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien, van de algemene vergadering; hij zal tevens zijn goedkeuring dienen te geven omtrent de inplanting, de grootte en het gewicht; de plaatsing ervan gebeurt echter op exclusieve verantwoordelijkheid van de respectievelijke eigenaar.

C) Op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies of andere zaken worden geplaatst die vanuit de straat zichtbaar zijn; zo mag er ook geen wasgoed worden uitgehangen. Dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair, dat vanzelfsprekend toegelaten is.

#### ARTIKEL 21: CENTRALE VERWARMING

Er is in elke bovengrondse privaatieve kavel in het gebouw een individuele centrale verwarminginstallatie voorzien.

Wat de betaling der kosten en verbruik betreft wordt verwezen naar hetgeen hierna bedongen onder de clausule der kosten meer bepaald "Afwijkingen".

#### ARTIKEL 22: TUIN

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hiervoor vermeld.

#### ARTIKEL 23: LIFT



Er zijn in het gebouw drie liften voorzien dewelke deel uitmaken van de gemeenschappelijke delen.

Wat de betaling der kosten hieromtrent betreft wordt verwezen naar hetgeen hierna bedongen onder de clause der kosten meer bepaald "Afwijkingen".

Door de comparant kan met de firma die de liftinstallaties geplaatst heeft, een onderhoudscontract worden afgesloten met een (minimale) duurtijd van één jaar; de respectievelijke kopers zullen qualitate qua dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de comparant gesubrogeerd worden en zullen dit contract naleven.

#### ARTIKEL 24: CONCIERGE

In het gebouw wordt geen "conciërge" aangesteld.

#### HOOFDSTUK III: BEHEER VAN HET COMPLEX

#### ARTIKEL 25: ORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars wordt bestuurd door een algemene vergadering en een syndicus.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak

Bovendien wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden worden vastgelegd in dit Reglement van mede-eigendom.

Deze commissaris heeft tot taak de Syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Er kan slechts één commissaris benoemd worden; zijn mandaat geldt voor 3 jaar.

Het zal uitgeoefend worden mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van Mede-

eigenaars; hij mag van de Syndicus alle inlichtingen en op-  
helderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht;  
hij mag van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden  
schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoe-  
den van de Vereniging van Mede-eigenaars.

De Commissaris mag elke algemene vergadering bijwonen  
en hierop het woord nemen.

Hij zal over het financieel en boekhoudkundig beheer  
van de Syndicus een controleverslag opmaken en dit voorleg-  
gen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die  
besluit hem al dan niet kwijting te verlenen ter zake de  
uitoefening van zijn opdracht, met volstrekke meerderheid  
van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De Commissaris kan een algemene vergadering bijeenroe-  
pen in geval van tekortkomingen van de Syndicus.

#### ARTIKEL 26: TEGENSTELBAARHEID VAN BESLISSINGEN ALGEMENE VERGADERING

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft,  
wordt het beheer en het bestuur van het gebouw verzekerd  
door de algemene vergadering der mede-eigenaars, die terza-  
ke het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan  
de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syn-  
dicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals  
verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbe-  
paalde handeling.

Nochtans kan iedere mede-eigenaar aan de rechter vragen  
een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing  
van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.  
Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden te  
rekenen van het tijdstip waarop de algemene vergadering  
plaatsvond.

Anderzijds kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich tot  
de rechter wenden wanneer een minderheid van de mede-  
eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze  
belet een beslissing te nemen met de door de Wet of de sta-  
tuten vereiste meerderheid, zodat de rechter zich in de  
plaats van de algemene vergadering stelt en in zijn plaats  
de vereiste beslissing neemt.

Iedere beslissing van de algemene vergadering kan  
rechtstreeks worden tegengesteld aan degenen waaraan zij  
tegenstelbaar zijn.

Zij zijn tevens tegenstelbaar aan een ieder die houder  
is van een zakelijk of een persoonlijk recht op een priva-  
tieve kavel en aan een ieder die houder is van een toela-  
ting tot bewoning, mits de kennisgevingen zijn gebeurd zo-  
als deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding  
en verhuring.

#### ARTIKEL 27: TIJDSTIP BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen  
door de syndicus tijdens de laatste vijftien dagen van de

maand mei, telkens om negentien uur, op de plaats die in de oproeping wordt bepaald. Deze jaarvergadering moet in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, provisies voor het werkingskapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

De syndicus roept daarenboven de algemene vergadering bijeen telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Bovendien kan de algemene vergadering bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Voor zover al een syndicus benoemd is, dient deze hieromtrent bij aangetekend schrijven verzocht te worden. In dit geval is de syndicus gehouden om de algemene vergadering bijeen te roepen binnen de 30 dagen bij aangetekende brief, bij afgifte van de uitnodiging mits handtekening met datering op een naamlijst, bij e-mail of bij fax.

Indien de syndicus niet tijdig zou reageren, mag een mede-eigenaar die het verzoekschrift aan de syndicus om een vergadering bijeen te roepen, mee heeft ondertekend, zelf een vergadering bijeenroepen.

#### ARTIKEL 28: WIJZE EN TERMIJNEN VAN BIJEENROEPING, QUORUM

De bijeenroepingen moeten, behalve in spoedeisende gevallen, tenminste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis worden gebracht.

Voor het organiseren van buitengewone algemene vergaderingen, mag deze termijn indien nodig, korter zijn.

Alle mede-eigenaars, niemand uitgesloten, dienen bij ter post aangetekende brief te worden opgeroepen, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen; hier is vooral de oproeping via e-mail bedoeld.

De bijeenroeping wordt verzonden naar het laatst gekende adres; het is de plicht van de mede-eigenaars eventuele adreswijzigingen aan de syndicus te melden.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering:

of (1) 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;

of (2) wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn meer dan drie vierde van de aandelen van de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien dat quorum niet werd 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.

Het aanwezigheidsquorum wordt uitsluitend en steeds beoordeeld aan het begin van de algemene vergadering.

#### ARTIKEL 29: AGENDA

De bijeenroeping dient te vermelden de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de algemene vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd.

De agenda bevat bovendien niet alleen de suggesties van de syndicus, maar ook de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping moet ook vermelden volgens welke regels de documenten over de geagendeerde punten, kunnen worden geraadpleegd.

De agenda wordt samengesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

De algemene vergadering kan enkel rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn vermeld. Over punten die niet in de agenda zijn begrepen kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig zijn mits daartoe met éénparigheid van stemmen wordt besloten.

#### ARTIKEL 30: LIDMAATSCHAP EN VERTEGENWOORDIGING

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

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een of meer lasthebbers, al dan niet lid van de algemene vergadering. De lastgeving dient schriftelijk te zijn; zij moet "op naam" zijn en mag dus nooit blanco zijn; zij moet de naam van de lasthebber vermelden op het moment van ondertekening.

De volmacht mag algemeen of specifiek zijn; de volmacht geldt slechts voor één algemene vergadering, uitgezonderd een algemene of specifieke notariële volmacht, die onbeperkt in tijd mag zijn.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden, behoudens indien het totaal aantal stemmen dat de lasthebber kan uitbrengen (dus deze waarover hij zelf beschikt verhoogd met deze waarover zijn volmachtgevers beschikken) 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 tussenkomen 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.

Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door hem is tewerkgesteld, kan noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

De minderjarige zal steeds zonder meer geldig vertegenwoordigd zijn door een van zijn ouders-Wettelijke vertegenwoordigers of voogd.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, is 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.

Uitsluitend de aangewezen lasthebber wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, heeft het recht van deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergaderingen en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars.

Het zijn de belanghebbenden die de syndicus schriftelijk op de hoogte moeten stellen van de identiteit van de lasthebber.

#### ARTIKEL 31: VOORZITTER EN SECRETARIS

De algemene vergadering benoemt, met meerderheid van stemmen voor de termijn die zij bepaalt, een voorzitter, die kan herkozen worden. Het voorzitterschap is voor deze aanstelling toegekend aan de mede-eigenaar van het grootste aantal quotiteiten, en ingeval van gelijkheid aan de oudste. De syndicus zal nooit voorzitter van de algemene vergadering mogen zijn.

De syndicus zal de functie van secretaris waarnemen tenzij de algemene vergadering zich met een volstrekte meerderheid hiertegen zou verzetten.

De voorzitter wijst ambtshalve een stemopnemer aan, die geen lid van de algemene vergadering hoeft te zijn.

#### ARTIKEL 32: AANWEZIGHEIDSLIJST

Er wordt voor de aanvang der vergadering een aanwezigheidslijst opgemaakt door de voorzitter en de secretaris.

Hierin worden de namen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars vermeld, alsook het aantal aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van ieder van hen. Deze aanwezigheidslijst is ondertekend door ieder van de aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdrager en wordt

voor echt verklaard en ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

#### ARTIKEL 33: STEMKRACHT

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

#### ARTIKEL 34: VEREISTE MEERDERHEDEN

De stemmen worden berekend op grond van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars genomen, tenzij wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid van stemmen vereist wordt door de Wettelijke bepalingen.

Wanneer eenparigheid vereist wordt, dan wordt hiermede bedoeld niet alleen de instemming van alle leden die tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, maar van al de mede-eigenaars, waarbij de afwezigen, onthouders, en nietigstemmers aanzien worden als tegen het voorstel gekant.

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van drie vierden van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.

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

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

Behoudens de bij wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts be-

trekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

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

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

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

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

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

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid.

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid waarbij deze deelverenigingen enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

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

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

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

#### ARTIKEL 34 BIS: VERDAGING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De voorzitter heeft het recht voor of tijdens de zitting, elke algemene vergadering één enkele maal drie weken uit te stellen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meerdere mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dergelijke verdaging maakt een einde aan de beraadslaging en doet alle genomen besluiten vervallen.

Alle mede-eigenaars, ook zij die aan de eerste algemene vergadering niet persoonlijk of door een gevolmachtigde hebben deelgenomen, worden tot de volgende vergadering opgeroepen in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping. Op de tweede vergadering wordt de agenda van de eerste algemene vergadering geheel afgehandeld.

#### ARTIKEL 35: REGISTER

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen der algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die hebben tegen gestemd of zich 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 vergadering aangewezen secretaris en door alle op dat moment aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De mede-eigenaars hebben ook de mogelijkheid om besluiten te nemen buiten een algemene vergadering, namelijk schriftelijk; dit kan mits eenparigheid en enkel schriftelijk en dit voor alle beslissingen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden; de syndicus stelt ook hiervan de notulen op.

De syndicus neemt binnen de 30 dagen de beslissingen op in het register en bezorgt ze binnen dezelfde termijn aan de mede-eigenaars en de syndici.

Het register wordt bewaard op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

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

#### ARTIKEL 36: DUUR MANDAAT SYNDICUS



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

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

De comparant duidt als eerste syndicus aan: Alta Build NV

Deze benoeming is geldig tot aan de eerste algemene vergadering.

De eerste algemene vergadering zal worden gehouden op initiatief van de comparant uiterlijk na verkoop van de laatste privaatieve kavel, behoudens het recht van iedere mede-eigenaar of belanghebbende derde om zich tot de comparant en desnoods tot de rechter te wenden om al eerder een bijeenroeping te bekomen. Deze algemene vergadering herbenoemt de syndicus of benoemt een nieuwe syndicus.

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

De syndicus zal zijn mandaat aanvaarden bij de ondertekening van een bijzondere schriftelijke overeenkomst.

Aan de syndicus kan een vaste bezoldiging worden toegekend, onverminderd de vergoeding van zijn kosten, waarvan het bedrag door de algemene vergadering elk jaar wordt vastgesteld overeenkomstig de tarificatie van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

De syndicus moet een mede-eigenaar zijn, dan wel een in het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ingeschreven beroepssyndicus zijn.

#### ARTIKEL 37: BEKENDMAKING BENOEMING

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, 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, alsook het ondernemingsnummer indien de syndicus is ingeschreven 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,

evenals de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

#### ARTIKEL 38: OPDRACHT SYNDICUS

De syndicus heeft naast de Wettelijke en conventionele opdrachten, onder meer tot statutaire opdrachten:

1° de algemene vergadering bijeen te roepen binnen de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode, wanneer de mede-eigenaars die minstens één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

2° de agenda en het proces-verbaal van de beraadslagingen op te stellen alsook de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren;

3° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

4° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

5° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

6° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;

7° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577/11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

8° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld; De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

9° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, 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 ver-

gadering 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;

10° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

11° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering, en, met name, via een internetsite;

12° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

13° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

14° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

15° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referen-

ties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

17° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

18° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen

19° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; hij dient te handelen volgens de instructies van de algemene vergadering en verbindt aldus de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten voor onder meer de levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties; de instructies van de algemene vergadering zijn interne stukken en dienen onder geen enkel beding aan om het even wie te worden voorgelegd bij een optreden van de syndicus; hij treedt op als orgaan van de vereniging en bewijst zijn aanstelling voldoende op voorlegging van een uittreksel uit de akte van aanstelling en kan dus zonder om het even welke verrechtvaardigingsstukken voor te leggen optreden, zowel in, als buiten rechte.

20° De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen; terzake alle akten en stukken te tekenen, dading sluiten en alles doen wat terzake nuttig is

21° het negotiëren, aangaan en ondertekenen van alle verzekeringspolissen met betrekking tot het gebouw;

22° de algemene vergadering te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, om een veiligheidscoördinator of andere van overheidswege opgelegde intervenante aan te stellen ingevolge uit te voeren werken op tijdelijke of mobiele

werkplaatsen. De syndicus wordt alsdan gelast met de aanwerving van een veiligheidscoördinator.

23° de verschillende documenten van de mede-eigendom te bewaren en op te volgen. Dit geldt onder meer voor het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde, het reglement voor de huisbewaarder, het reglement van de lift, de plannen van het gebouw, de bekomen vergunningen, het veiligheids- en gezondheidsplan alsook het postinterventiedossier van het bouwwerken, de afgesloten contracten, facturen, keuringsattesten, briefwisseling, enzovoort.

24° een dossier aan te leggen betreffende iedere privaatieve kavel, met de identiteit van de eigenaar, zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de wijzigingen bij vervreemding en de toestand van het goed (zelf bewoond of verhuurd).

#### ARTIKEL 39: REKENINGEN

De rekeningen van het door de syndicus gevoerd beheer worden aan de goedkeuring der algemene vergadering onderworpen. Betaling van voorschotten door een mede-eigenaar kan niet als impliciete goedkeuring van de uitgaven worden geïnterpreteerd. Een maand voor de gewone algemene vergadering dient de syndicus zijn rekeningen mede te delen aan de mede-eigenaars. De voorzitter van de algemene vergadering of de raad van beheer indien er een is benoemd, dient deze rekeningen en bewijsstukken te onderzoeken, verslag hierover uit te brengen bij de algemene vergadering en eventueel voorstellen te doen.

De syndicus zal jaarlijks aan de mede-eigenaars hun persoonlijke afrekening sturen.

#### ARTIKEL 40: VERANTWOORDELIJKHEID EN VERVANGING SYNDICUS

A) 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. Evenwel mag de syndicus een tijdelijke vervanger aanstellen ingeval hij met verlof gaat of ingeval van tijdelijke onbeschikbaarheid wegens ziekte. Deze tijdelijke plaatsvervanging wordt door de syndicus meegedeeld aan alle mede-eigenaars en bewoners. De syndicus blijft echter verantwoordelijk voor het beleid van zijn plaatsvervanger.

Indien er een rechtsvordering is ingesteld hetzij tegen de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars bij monde van de syndicus, moet deze laatste er de mede-eigenaars van verwittigen bij brief binnen de acht dagen.

De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. In voorkomend geval, wijst de algemene vergadering de nieuwe syndicus op zijn plicht om de derden met wie de vorige syndicus lopende contracten namens de vereniging van mede-eigendom gesloten heeft, op de hoogte te brengen van

diens ontslag. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

Wanneer de syndicus afwezig is of in gebreke blijft, kan de meest gereede mede-eigenaar optreden maar slechts onder de regels van de zaakwaarneming of mits rechterlijke machtiging zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Het mandaat van de syndicus eindigt:

- a) na het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- b) ingevolge het ontslag door de algemene vergadering;
- c) ingevolge het ontslag door de syndicus;
- d) ingevolge het overlijden, de onbekwaamverklaring en het kennelijke onvermogen van de syndicus of, in voorkomend geval wanneer de syndicus een rechtspersoon is, de ontbinding of het faillissement van de rechtspersoon;
- e) ingevolge de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

B) Wanneer het mandaat van de syndicus een einde neemt en hij wordt opgevolgd, dient hij binnen de 15 dagen en uiterlijk op eerste verzoek van de opvolger, zonder enig recht op achterhouden van om even welke stukken of activa, alle documenten aangaande het gebouw, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger. Deze overdracht gebeurt op het bureau van de vorige syndicus tegen aflevering van een gedetailleerd ontvangstbewijs te ondertekenen door de opvolger.

#### HOOFDSTUK IV: GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN ONTVANGSTEN

##### ARTIKEL 41: VERDELING LASTEN

1. Het aandeel in de kosten en uitgaven voor de gemeenschappelijke delen, dat ten laste is van elke mede-eigenaar, is vastgesteld in verhouding van het aantal aandelen in mede-eigendom verbonden aan de privatieve kavels, waarvan deze mede-eigenaar eigenaar is, behoudens andersluidende schikkingen bedongen in deze akte of na beslissing genomen door de algemene vergadering of na definitieve rechterlijke beslissing die dit wijzigt.

##### Verslag

Omtrent de verdeling van de lasten werd een verslag opgesteld door BVBA Moreland, hetwelk hieraan blijft gehecht, dat de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten opgeeft en motiveert.

De schade toegebracht in het kader van artikel 1386 van het Burgerlijk Wetboek en in principe alle lasten van de mede-eigendom, worden gedragen door alle mede-eigenaars, in

evenredigheid met hun aandelen in de mede-eigendom en zonder nadeel aan het verhaal dat de mede-eigenaars zouden kunnen doen gelden tegen diegenen, derde of mede-eigenaar, wiens persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang zou zijn.

De mede-eigenaars dragen bij in de verhoudingen aldus bepaald in de kosten van bewaring, onderhoud en beheer der gemeenschappelijke delen.

Deze kosten zijn onder meer: de kosten van elektriciteit en water voor de gemeenschappelijke delen; de kosten van onderhoud van eventueel gemeen meubilair (bv in de tuin); de kosten van verwarming der gemeenschappelijke delen; de kosten van de verschillende benodigdheden nodig voor het gemene verbruik; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw; eventuele vergoeding en de bureelkosten van de syndicus en in het algemeen alle andere kosten nodig voor het algemene belang.

De mede-eigenaar die de gemeenschappelijke lasten verhoogt voor persoonlijk gebruik moet alleen de kosten dragen die er uit voortspruiten.

## 2. Afwijkingen

a) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing van de liftinstallaties, de inkomdeuren en inkomhallen, de traphallen en trappen zullen gedragen en betaald worden door alle kavels in het gebouw, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van de autostaanplaatsen, de bergingen, de twee commerciële kavels op het gelijkvloers, de kangoeroewoningen "C 01", "C 02" en het appartement "C 03" (deze kavels hebben een rechtstreekse toegang vanuit de straat), die hierin niet moeten bijdragen.

Indien deze eigenaar zijn van een ondergrondse parkeerplaats dienen zij deze verplicht te bereiken via de trap links in het gebouw, met eveneens een toegang rechtstreeks vanuit de straat.

Indien de twee commerciële kavels op het gelijkvloers, de kangoeroewoningen "C 01", "C 02" en het appartement "C 03" en een andere kavel toebehoort aan éénzelfde eigenaar, spreekt het voor zich dat deze eigenaar wel bijdraagt in deze kosten in verhouding tot het aandeel in de gemeenschappelijke delen verbonden aan deze andere kavels.

b) Alle kosten van verbruik, onderhoud, herstellingen en gebeurlijke vernieuwing der de inrijpoort, de inrit, de helling, de ventilatie, de manoeuvreerruimten en verder alle andere zaken die dienen voor de autostaanplaatsen, zullen gedragen en betaald worden door alle autostaanplaatsen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van alle andere kavels in het gebouw, die hierin niet moeten bijdragen.

c) In zoverre de comparant nog eigenaar is van bepaalde kavels en hij geen gebruik maakt van die privatieve kavels en bovendien zolang de inkohiering in het kadaster niet is geschied van die zelfde kavels, is er bepaald dat tijdens die periode de gemeenschappelijke delen geen of te weinig nut hebben voor deze kavels en dient de comparant niet tussen te komen in de periodieke gemeenschappelijke kosten, behoudens voor wat betreft de brandverzekeringspremies.

d) Alle kosten verbonden aan de brandladders, de eventuele videofooninrichting, belinrichting, deurluidsprekers, minuterieapparatuur, het tableau in de inkom met de namen der gebruikers van de appartementen, zullen uitsluitend ten laste zijn van de appartementen, in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van de andere kavels in het gebouw, die niet moeten meebetalen.

e) Voor wat betreft de kosten van het binnengebied met buurtschuur (polyvalente ruimte) gelegen op het gelijkvloers, de wasplaats in de ondergrondse verdieping en het dakterras op de derde verdieping wordt verwezen naar hetgeen hiervoor vermeld.

f) Alle bijzondere regelingen betreffende kosten die voortspruiten uit de andere artikelen van het reglement worden beschouwd als hier herhaald en zijn als dusdanig bevestigd.

#### ARTIKEL 42: MAATREGELEN DOOR SYNDICUS

De syndicus beslist alleen over alle bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer. Daartoe behoren onder andere alle maatregelen die van aard zijn onmiddellijk dreigende schade te voorkomen of te beperken. De eigenaars zullen ze nooit mogen hinderen. Indien de syndicus in gebreke blijft, geldt de regeling vermeld in artikel 40.

#### ARTIKEL 43: DRINGENDE HERSTELLINGEN

Wanneer een mede-eigenaar het nalaat om een dringende herstelling en/of onderhoudswerken uit te laten voeren en hierdoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen of andere kavels, machtigt hij automatisch en van rechtswege de syndicus om toegang te nemen tot zijn kavel, de nodige herstellingen uit te voeren door een door de syndicus aan te stellen aannemer en dit alles op zijn kosten.

#### ARTIKEL 44: BESLISSING TOT HEROPBOUW EN HERSTELLING

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over de herstelling van het beschadigde gedeelte van het gebouw in geval van gedeeltelijke vernietiging, en over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.

#### ARTIKEL 45: ANDERE WERKEN

Over alle overige werken dan die hiervoor vermeld betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, beslist de alge-



mene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

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 aan de rechter 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.

#### ARTIKEL 46: TOEGANG VOOR UITVOERING WERKEN

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

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

#### ARTIKEL 47: BELASTINGEN

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

#### ARTIKEL 48: AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE

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

Vanaf het oogenblik dat een mede-eigenaar een vordering voor de rechter heeft ingesteld om een algemene vergadering te laten bijeenroepen of om een machtiging te bekomen om zelfstandig werken aan de gemeenschappelijke gedeelten te laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en voorzover 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.

#### ARTIKEL 49: UITKERING TEGOEDEN

Mochten sommen ontvangen worden voor gemene rekening uit hoofde van gemeenschappelijke delen, zullen deze toegevoegd worden aan iedere eigenaar in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

#### ARTIKEL 50: WERK- EN RESERVEKAPITAAL

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 gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

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.

Een maandelijks provisie zal door de mede-eigenaars gestort worden op de rekening van de mede-eigendom tot vorming van een werkkapitaal om aan de syndicus toe te laten het hoofd te bieden aan de gemeenschappelijke periodieke uitgaven zoals energieverbruik voor de gemeenschappelijke gedeelten, onderhoudskosten van de lift en verzekerings- en beheerskosten.

Het bedrag dezer provisie zal vastgesteld worden door de jaarvergadering van de aandeelhouders, en dit voor een periode van twaalf maanden. Zij zal moeten betaald worden voor de tiende dag van elke maand.

Een afrekening zal opgesteld worden na verloop van het dienstjaar, op basis van de rekeningen en van het werkelijke verbruik van iedere mede-eigenaar, rekening houdend met de gestorte provisies.

De afrekening vermeldt afzonderlijk het verschuldigde bedrag aan B.T.W.

De algemene vergadering mag ook besluiten tot de vorming van een reservekapitaal, bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking. Deze provisie blijft definitief verworven aan de

gemeenschap tenzij zij bij drie vierde meerderheid zou beslissen over te gaan tot een gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen.

#### ARTIKEL 51: GEDWONGEN INNING

Indien de mede-eigenaar in gebreke blijft om binnen de maand de door hem verschuldigde bedragen aan de vereniging te voldoen, wordt hem een herinnering bij aangetekende brief gestuurd waarvoor hem een administratieve vergoeding van vijftientig euro wordt aangerekend. Vanaf dat ogenblik loop tevens een intrest op het verschuldigde bedrag gelijk aan de Wettelijke intrest verhoogd met vier procent.

De syndicus is bevoegd om de ingebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de verschuldigde bedragen te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

Tot waarborg van de betaling van de door hem verschuldigde bedragen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van de akte van aankoop of toebedeling van zijn privaatieve kavel, aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privaatieve 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.

#### HOOFDSTUK V: VERVREEMDING, VERHURING EN DERGELIJKE

##### ARTIKEL 52: INLICHTINGEN DOOR EIGENAAR

Indien een mede-eigenaar zijn kavel vervreemdt of er een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, op toestaat, is hij verplicht de verkrijger reeds op het tijdstip van de verlening van het recht, op de hoogte te brengen van het bestaan van de statuten, van het reglement van orde en van het register met de beslissingen van de algemene vergadering en van de plaats waar het kan worden ingekeken.

De verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de verkrijger voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

De koper is gerechtigd aan de algemene vergadering deel te nemen vanaf de eigendomsoverdracht. De uittredende mede-eigenaar is gehouden zoals omschreven in artikel 54 van onderhavige akte de syndicus in kennis te stellen van de identiteit van de nieuwe eigenaar, bij gebreke waaraan steeds aan het laatst gekende adres de uitnodigingen mogen gestuurd worden.

ARTIKEL 53: VERVREEMDING: REGELING VAN SCHULDEN EN TEGOEDEN

1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, 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, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

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

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;

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 overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

2. In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen :

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

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

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft

besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

De documenten vermeld in § 1 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 verkrijger.

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 effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger 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.

3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §§ 1 en 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

ARTIKEL 54: INLICHTINGEN EN TEGENSTELBAARHEID BIJ VERHURING EN DERGELIJKE

Ingeval van verlening van een zakelijk of persoonlijk recht op de kavel, zoals verhuring, of zelfs een eenvoudige toelating tot bewoning, zal de eigenaar binnen de vijftien dagen de syndicus daarvan op de hoogte stellen bij aangetekende brief opdat deze de bepalingen uit statuten, reglement van orde en beslissingen van de algemene vergadering, die aan de betrokken verkrijger kunnen tegengesteld worden, zou kunnen meedelen. De syndicus gaat hiertoe over binnen de acht dagen. Alle latere beslissingen van de algemene vergadering zullen de verkrijger eveneens meegedeeld worden door de syndicus. Door voormelde kennisgevingen door de verlener en de syndicus zijn deze bepalingen aan de verkrijger tegenstelbaar.

De verkrijger die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. Alvorens recht te doen kan de rechter de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Bovendien zal elke persoon, die het gebouw bewoont maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren telkens er een algemene vergadering gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de algemene vergadering zal worden gehouden en van haar agenda via aanplakking van deze kennisgeving op de daartoe voorziene plaats in de inkomhall of in de lift van het gebouw, tenminste een maand op voorhand. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten laatste acht dagen voor de algemene vergadering bijeenkomt. De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

De agendapunten die gebeurlijk bijkomend door de mede-eigenaars op de agenda worden geplaatst, worden eveneens via deze aanplakking meegedeeld, doch ten laatste vijf dagen op voorhand.

#### ARTIKEL 55: TOEGANG TOT PRIVATIEF GEDEELTE

De bewoner die voor een week of langer wenst afwezig te zijn, dient een toegangssleutel van de privatieve delen te geven aan een in de gemeente wonende persoon en de syndicus hiervan te verwittigen.

#### HOOFDSTUK VI: VERZEKERINGEN EN HEROPBOUW

##### ARTIKEL 56: AFSLUITEN VERZEKERINGSPOLIS

De verzekering zowel van de privatieve delen - met uitsluiting van de roerende goederen - als van de gemeenschappelijke zaken, aanhorigheden inbegrepen, zal gesloten worden voor al de mede-eigenaars gezamenlijk en zulks, voor de verzekering tegen brand, bliksem, ontploffingen, storm- en waterschade en natuurrampen, schade veroorzaakt door voertuigen en vliegtuigen, door bluswerken en reddingsoperaties, tegen eventueel verhaal van één der mede-eigenaars bewoners, huurders of geburen jegens andere mede-eigenaars, bewoners en hun personeel, en tegen de vereniging en dat alles tot beloop van de door de algemene vergadering vast te stellen sommen doch zodanig dat de evenredigheidsregel wordt uitgesloten, bij een door de vergadering aan te duiden maatschappij. De syndicus ondertekent de polissen namens de vereniging van mede-eigenaars en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging. Ieder mede-eigenaar zal recht hebben op een afschrift van de polis.

Er wordt tevens een gemeenschappelijke polis afgesloten tot dekking van de mede-eigenaars afzonderlijk en van de vereniging van mede-eigenaars tegen vorderingen in aansprakelijkheid voor het gebouw en zijn bijhorigheden in de ruime zin van het woord ingevolge de artikelen 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek, vorderingen zowel van andere mede-eigenaars als van derden.

#### ARTIKEL 57: VERHOOGDE PREMIE

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

#### ARTIKEL 58: AANWENDING UITGEKEERD BEDRAG

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

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 en der herstelling ervan, indien daartoe beslist wordt door de algemene vergadering met de vereiste meerderheden. Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de degene die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

Onder de leiding van de syndicus worden vooreerst de gemeenschappelijke gedeelten heropgebouwd evenals de onder-

delen van de privaatieve gedeelten die een uniform uitzicht vereisen of die vereist zijn om het gebouw bewoonbaar te maken, zoals ramen en buitendeuren van de privaatieve gedeelten. Het saldo van de verzekeringsvergoedingen wordt overgemaakt aan de mede-eigenaars wier privaatief deel dient heringericht te worden en wel volgens de voorafgaandelijke ramingen van de herstellingen die aan de onderscheiden privaatieve gedeelten dienen te worden uitgevoerd om ze terug in de oorspronkelijke toestand te herstellen. Eventuele tekorten voor de herstelling van die privaatieve delen worden gedragen door de betrokken eigenaars.

Indien het gebouw niet of niet volledig heropgericht wordt, zal de verzekeringsvergoeding, toekomen aan de eigenaars wier privaatief deel niet wordt heropgebouwd, tot vergoeding van hun volledige schade, rekening houdend evenwel met de rechten van bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers van deze eigenaars zoals bepaald in artikel 10 van de HypotheekWet. Het saldo komt toe aan de vereniging van mede-eigenaars om het gedeelte van het gebouw dat wel behouden blijft, te herstellen.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg. Daartoe kan enkel besloten worden onder de voorwaarden vermeld in artikel 59.

#### HOOFDSTUK VII: ONTBINDING EN VEREFFENING

##### ARTIKEL 59: 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 60: VOORTBESTAAN

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

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

##### ARTIKEL 61: VEREFFENAARS

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

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



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

#### ARTIKEL 62: AFSLUITING VEREFFENING

De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars 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 mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

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

#### VI. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Er kan door de algemene vergadering een reglement van inwendige orde opgemaakt worden, om te gelden als bindend tussen al de mede-eigenaars, verplichtend voor henzelf en voor hun rechtverkrijgenden, ten welken titel ook, zoals onder meer de huurders.

Dit reglement kan door de algemene vergadering slechts vastgesteld, gewijzigd of aangevuld worden met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen in de zin van artikel 34 van onderhavige statuten.

Het wordt opgemaakt en gewijzigd bij onderhandse akte.

De wijzigingen moeten vermeld worden op hun datum in de processen-verbaal van de algemene vergaderingen.

Daarenboven dient de syndicus de tekst te coördineren.

#### VII. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Alle briefwisseling met de comparant met betrekking tot het onderhoud-, behoud-, vrijwaring-, bewaring- en schade van de gemeenschappelijke delen, zal, om rechtsgeldig te zijn, uitsluitend gebeuren via de syndicus.

2. Bij de eerste verkoop van ieder privaatief deel zal er ten laste van de koper een forfaitair bedrag ten laste gelegd worden als bijdrage in de kosten van deze statuutakte en de opmaak van de plannen.

3. Voorwaarden waaronder de verkopen zullen geschieden.

Behoudens indien de verkoopakte uitdrukkelijk vermeldt dat andere voorwaarden van toepassing zijn, zijn volgende voorwaarden van toepassing op elke verkoop in dit gebouw. Zij worden aanzien als opgenomen in de verkoopakte; de verkoopakte zal ook verwijzen naar deze voorwaarden, zodat zij één geheel zullen uitmaken met de verkoopakte.

"1. Wat betreft de beschrijving van het eigendom, wordt het verkocht in de staat van toekomstige afwerking, te leveren overeenkomstig de bouwplannen en het lastenkohier, tussen partijen ondertekend voorafgaande aan de ondertekening van de akte. Tevens blijven de verkoopsovereenkomst en de daarin opgenomen voorwaarden integraal van toepassing, tenzij er in de verkoopakte uitdrukkelijk van wordt afgeweken.

2. De oppervlakte van het eigendom is opgegeven volgens het kadaster of de vermeldingen in de eigendomstitel van de verkopers. Voor de oppervlakte van de grond verlenen de verkopers geen vrijwaring, al zou een verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen één twintigste (1/20) overtreffen.

3. De kopers worden gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkopers wat betreft het eigendom met alle toebehoren en onder meer in de rechten die de verkopers nog zouden kunnen toebehoren (waarborgen) tegen aannemers, architect of installateurs.

4. Alle eigendomsrechten van de verkopers op het eigendom komen aan de kopers toe vanaf het tot stand komen van de verkoop. Zij zijn gehouden tot het betalen van de onroerende voorheffing en alle genotsbelastingen vanaf de ingentreding en dus vanaf de eerste opeisbaarheid door de administratie. Eventuele sanctiebelastingen blijven voor het lopende jaar, integraal ten laste van de verkopers.

5. Alle kosten, rechten en erelonen van de verkoopakte, met inbegrip van de B.T.W. en een aandeel in de kosten van de statuten van het gebouw, worden gedragen door de kopers.

6. De kopers treden in het genot en het vrije gebruik vanaf de voorlopige oplevering van de kavels onder voorbehoud van de gehele betaling van de prijs en alle toebehoren.

7. De verkopers verbinden er zich toe om de blokpolis minstens in voege te laten tot de eerste algemene vergadering der mede-eigenaars. De kopers zijn gehouden de blokpolis over te nemen en de premies ervan te betalen vanaf de voorlopige oplevering.

8. Het eigendom wordt verkocht met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaaerheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, zonder verhaal tegen de verkopers maar zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de Wet of decreten. Hiervoor wordt verwezen naar deze statuten van het gebouw.

#### 9. Bouwvergunning

Nagemeld gebouw zal worden opgetrokken overeenkomstig de voormelde bouwvergunning.

#### 10. Afwerkingstermijnen - aanvang der werken

De voorlopige oplevering van de bij deze verkochte kavel, kan gebeuren zodra de normale bewoonbaarheid of bruikbaarheid van de privaatieve delen is verzekerd. De verkoopakte zal vastleggen op welke termijn deze voorlopige oplevering dient te gebeuren.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het complex, kan gebeuren zodra deze kunnen gebruikt worden waarvoor zij bestemd zijn. De verkoopakte zal vastleggen op welke termijn deze voorlopige oplevering dient te gebeuren.

Telkens rekening houdend met de terzake gebruikelijke aftrek ingevolge bouwverlof, weerverlet, overmacht, kortom elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen der aannemer of waardoor hij gedwongen het werk tijdelijk of definitief stop te zetten (werkverletdagen) en de dagen bij eventuele vertraging in betaling.

Indien de kopers tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eisen, behouden de verkopers zich het recht voor een verlenging van de voormelde termijn te vorderen; dewelke verlenging in een afzonderlijk geschrift, door de verkopers en de kopers getekend, zal worden vastgelegd.

Bij vertraging in de uitvoering of levering, te wijten aan de schuld van de verkopers, zullen deze een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan een normale huur. De verkoopakte zal vermelden op welk bedrag deze vergoeding in gemeen overleg werd bepaald.

#### 11. Oplevering

a. De oplevering van de gebouwen behelst een voorlopige en een definitieve oplevering; iedere oplevering maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder f. en g. hierna.

De eindoplevering van de gebouwen mag niet geschieden dan na verloop van een jaar sinds de voorlopige oplevering.

b. De voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde van de werken vast te stellen; maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige oplevering.

c. De waarborgtermijn, hierin begrepen deze voorzien door artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

De waarborg voor lichte verborgen gebreken die mochten blijken, loopt tot aan de definitieve oplevering; enige vordering betreffende zulke lichte verborgen gebreken dient te zijn ingeleid binnen de twee maanden na ontdekking ervan, opdat zij ontvankelijk zou zijn.

d. De verkopers zullen de kopers bij aangetekend schrijven uitnodigen tot de voorlopige of definitieve oplevering binnen acht dagen naargelang het geval.

e. De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen na het verstrijken van voormelde termijn van acht dagen en voor iedere inbezitname, samen met de reden waarop zij steunt, ter kennis gebracht van de verkopers bij aangetekend schrijven.

f. De bewoning of het in gebruik nemen van de eigendom geldt als bewijs dat de kopers de voorlopige oplevering aanvaarden.

Bewoning of ingebruikneming is echter onder geen beding toegelaten voor de volledige betaling van de totale koopprijs en toebehoren.

g. De kopers worden vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang het geval, te aanvaarden, indien zij het geschreven verzoek van de verkoper op oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en indien zij binnen de vijftien dagen nadat zij door de verkopers daartoe bij deurwaardersexploot werden aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen zijn.

De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de kopers.

h. Kunnen geen beletselen vormen voor de voorlopige oplevering: zo bijvoorbeeld het bijwerken van plafonds, wanden, vloeren, en dergelijke; proeven die moeten gedaan worden met de verwarmingsinstallatie en andere diverse kleine werken die nog dienen uitgevoerd te worden en die dus allemaal worden opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

#### 12. Vervreemding - hypotheek

De kopers ontzeggen zich het recht om de aangekochte kavels (1) te vervreemden vóór de volledige betaling van de prijs, eventuele meerwerken inclusief, alsook de hierop verschuldigde B.T.W., en (2) met hypotheek te bezwaren dan mits het voorafgaandelijk en geschreven akkoord van verkopers en mits overwijzing in hun voordeel van de ontleende bedragen.

De overtreding van een van deze verbodsbepalingen houdt automatisch en onweerlegbaar een aanvaarding in van voorlopige en definitieve oplevering, zonder opmerkingen."

#### VIII. AANGEHECHTE STUKKEN

1. Voormelde plannen.
2. Een kopij van de voormelde stedenbouwkundige vergunning.
3. grondaandelenverslag
4. prekadplan

Deze documenten vormen samen met deze basisakte en het reglement van mede-eigendom, de statuten van het gebouw;

zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel; zij dienen gelezen en geïnterpreteerd in onderling verband; gezegde plannen en stedenbouwkundige vergunning zullen aan deze akte gehecht blijven nadat zij "ne varietur" door de comparant en mij, notaris, ondertekend zijn.

#### IX. RECHTSMACHT EN WOONSTKEUZE

Enkel het vredegerecht van de ligging van het gebouw zal bevoegd zijn voor alle geschillen in verband met de beschikkingen die voorafgaan.

Voor de uitvoering van alle bedingen van onderhavige akte en aangehechte bijlagen kiest comparant woonst in zijn voormelde zetel.

#### X. ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige inschrijving van ambtswege te nemen tijdens de overschrijving dezer.

#### XI. VERTALING

Ingeval van huidige akte met haar bijlagen een vertaling afgeleverd wordt, zal deze enkel gelden als inlichting en bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de teksten, zal alleen dezer der notariële akte rechtsgeldig zijn.

Teneinde het taalgebruik van de regio te respecteren zoals dat in alle landen van de wereld geschiedt en om allerlei implicaties te vermijden rekening houdend met a) een advies van de vaste commissie voor taaltoezicht (advies n<sup>o</sup> 1641 de dato 22.11.1966); b) het antwoord van de heer minister van Justitie aan een volksvertegenwoordiger (Kamer 1977-78 op 31.1.1978, 925); c) het taaldecreet van 19-7-1973 dat toepasselijk zou kunnen zijn op de sociaal-rechtelijke verhouding mede-eigenaars-huisbewaarder, wordt gesteld dat alle briefwisseling en officiële stukken uitgaande van de syndicus en ook alle besprekingen op de algemene vergadering, plaats moeten vinden in de taal van de regio, hoewel vriendelijke gastvrijheid voor anderstaligen door mondelinge vertaling gewenst blijft.

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.

#### XII. VOLMACHT

Vervolgens verklaart de comparant, vertegenwoordigd als gezegd, als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

1. De heer **DESTOOP Hans Joris**, geboren te Kortrijk op drie maart negentienhonderd vijfenzestig, wonende te Schoten, Kasteeldreef 55.

2. Mevrouw **DE KOSTER Iris Jozef Joanna**, geboren te Antwerpen op acht februari negentienhonderd ééenzeventig, wonende te Schoten, Kasteeldreef 55.

3. Mevrouw **DE SMET Cindy**, geboren te Boom op 24 september 1981, wonende te 1840 Londerzeel, Acacialaan 29/1.

5. Mevrouw **LIPPENS Charissa Ellen Gustaf**, geboren te Zoersel op 15 september 1981, wonende te 2900 Schoten, Theofiel Van Cauwenberghslei 33.

Welke zij alle machten verleent om, elk van hen alleen optredend, in haar naam en met recht van indeplaatsstelling te verkopen het geheel of een deel van alle kavels deel uitmakende van voormeld complex.

En dit op de wijze in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige personen die de lasthebbers zullen goedvinden.

Tevens alle lastenkohieren te doen opstellen, loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen, alle aanvullende en/of wijzigende statuutakten op te stellen en te ondertekenen en de lastgever te verplichten tot vrijwaring.

Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijs, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling en deze aan te wenden en te verrekenen zoals tussen de partijen overeengekomen.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Ten voorschreven einde alle rechtshandelingen te stellen, alle stukken en akten te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en tak-  
sen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

#### DIVERSE VERKLARINGEN

1. De instrumenterende notaris bevestigt de identiteiten en bevestigt dat de identiteitsgegevens van de ondertekenende partijen hem werden aangetoond aan de hand van hoger vermelde identiteitsbewijzen en waarmerkt de bovenver-

melde identiteitsgegevens en dit op grond van de gegevens van het rijksregister en/of de hoger vermelde identiteitsbewijzen.

2. Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en dus niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals bijvoorbeeld faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

#### SLOTBEPALINGEN

1. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat, en elke partij volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en dat hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

2. Zij erkennen op 18 augustus 2016 een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken.

3. De partijen erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op hun recht om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. Hij heeft de partijen dan ook gewezen op de tegenstrijdige belangen en de onevenwichtige bedingen in deze akte en heeft er de aandacht op gevestigd.

Partijen erkennen dit en verklaren uitdrukkelijk dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoelingen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten of deze zouden aanvullen en deze akte vervangt dan ook -behoudens indien letterlijk anders vermeld- alle vroegere overeenkomsten tussen hen gesloten voor materies in deze akte opgenomen.

4. De comparanten bevestigen voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

#### WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing als voormeld en na toelichting, van de akte met inbegrip van alle bijlagen, tekenen de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, deze akte samen met alle bijlagen.

(volgen de handtekeningen)