STATUTEN VAN HET GEBOUW te ANTWERPEN-WILRIJK, SINT-JAN VIANNEYSTRAAT 62

cdb - Basisakte : Vandenabeele

Het jaar negentienhonderd negen en negentig.

Op dertig december.

Voor mij, meester Frederik JORISSEN, houder der minuut, notaris ter standplaats Antwerpen, en meester Filip VAN DER CRUYSSE, notaris ter standplaats Lokeren.

IS VERSCHENEN :

Mevrouw VANDENABEELE Rachel Maria Ludovica Cornelia, zonder beroep, geboren te Alveringem op negen en twintig juli negentienhonderd vijf en twintig, weduwe van de heer Annaert Louis Gustaaf, wonende te Alveringem, Fortem 53B.

Volmacht:

Mevrouw Vandenabeele alhier vertegenwoordigd door mevrouw VAN der ELST Maria, bediende, wonende te 2660 Antwerpen-Hoboken, Moretusstraat 104, handelend ingevolge volmacht verleden voor notaris Filip Van der Cruysse te Lokeren op drie en twintig december negentienhonderd negen en negentig, waarvan een afschrift hieraangehecht blijft.

Welke comparante ons, Notarissen, verzocht heeft te akteren hetgeen volgt :

I) Zij is eigenares van volgend onroerend goed :

Stad Antwerpen-Wilrijk :

Een flatgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen aan de **Sint-Jan Vianneystraat 62**, thans ten kadaster bekend wijk D nummer 308/W voor een grootte van honderd acht en veertig vierkante meter.

Oorsprong van eigendom :

Toehorende aan comparante om het verkregen te hebben als volgt :

De grond werd oorspronkelijk onder groter oppervlakte aangekocht door comparante en haar echtgenoot de heer Louis Gustaaf Annaert bij akte verleden voor notaris Fernand Istas te Antwerpen op negen mei negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op vijf juni daarna, deel 3688 nummer 8.

Het gebouw werd door de echtelieden Annaert-Vandenabeele zelf opgericht.

De heer Louis Gustaaf Annaert is overleden te Dendermonde (voorheen Grembergen) op acht mei negentienhonderd één en negentig.

Hij was gehuwd met mevrouw Rachel Vandenabeele onder het stelsel der gemeenschap van aanwinsten ingevolge huwelijks-

contract verleden voor notaris Gilbert De Smet te Asse op vijf en twintig augustus negentienhonderd twee en vijftig, niet gewijzigd noch gehandhaafd.

Ingevolge akte schenking tussen echtgenoten de dato acht mei negentienhonderd zes en vijftig, en zijn openbaar testament gedicteerd aan notaris De Smet voornoemd op vijftien juni negentienhonderd zes en vijftig, verviel zijn nalatenschap aan zijn echtgenote voor de geheelheid in volle eigendom.

Erfdienstbaarheden :

Dienaangaande staat er onder meer vermeld in voormelde akte verleden voor notaris Louis Istas te Antwerpen op negen mei negentienhonderd drie en zestig :

"Dienaangaande doet de verkoper opmerken dat er in voornoemde aankoopakte, verleden voor ondergetekende notaris Istas, houder der minuut en notaris Paul Van Oekel, beiden te Antwerpen op een augustus negentienhonderd twee en zestig, onder meer letterlijk bedongen staat hetgeen volgt :

Betrekkelijk de dienstbaarheden staat er in de akte van verkoop verleden voor notaris Meeus te Wilrijk op twee en twintig december negentienhonderd zestig onder meer vermeld hetgeen volgt :

Dienaangaande staat er in voormelde eigendomstitel letterlijk vermeld wat volgt, en betrekkelijk welke bepalingen de kopers eenvoudig in alle rechten en verplichtingen van de verkopers worden gesubrogeerd :

Zoals op het hieraangehecht plan wordt aangeduid loopt over de grond een publieke voetweg verbindende de Boomsesteenweg (nota van de verkopers : en mogelijk ook, doch zonder zekerheid de Oude straat) met de Boekstraat. De verkopers doen dienaangaande opmerken dat deze voetweg in de hiervorenvermelde eigendomstitel, namelijk de akte van verkoop verleden voor notaris Meeus te Wilrijk verbleven hebbende in dato van twaalf april negentienhonderd en elf, reeds aangeduid wordt als publieke wegenis n° 38 naar de Bist (sentier public n° 38 vers le Bist).

In het proces-verbaal van eindelijke toewijzing zelf en hierboven aangehaald als opgemaakt door notaris Leclef op tien juni negentienhonderd negen en vijftig, staat er letterlijk vermeld wat volgt :

Bovendien wordt er nog bedongen dat de bestratingskosten welke na de datum der eindelijke toewijzing nog zouden ingekohierd worden, ten laste van de kopers zullen vallen.

Betreffende deze laatste bepaling verklaren partijen in deze dat zij uitdrukkelijk overeengekomen zijn dat alle bestratingskosten tot op heden, nooit ten laste kunnen gelegd worden van de kopers in deze en gans voor rekening van degene zullen blijven die er wettelijk toe gehouden zullen zijn ze te betalen, alleszins ter uitzondering van de kopers in deze, tegenover wie en uitdrukkelijk ertoe betrekkelijk de bij deze

aangekochte grond gans vrij van schulden zal zijn, zonder enige verdere tussenkomst van aansprakelijkheid tegen de kopers in deze.

3) De koper zal nooit enig verhaal tegen de verkopers kunnen uitoefenen voor de overname van de gemeenheid der scheimuren en afsluitingen; dit verhaal zal maar alleen kunnen uitgeoefend worden tegen de toekomende kopers van de aanpalende gronden, tenware de verkopers zelf tegen de verkochte gronden kwamen te bouwen.

4) Het is de koper verboden aard te storten of materialen te plaatsen op de nevensliggende gronden.

5) Het is uitdrukkelijk verboden in de gebeurlijke op te richten gebouwen een bakkerij, pasteibakkerij of bijhuis van dergelijk bedrijf uit te baten of te laten uitbaten. Deze verbodsbepaling geldt zowel voor de koper in deze, zijn recht- of actiehebbenden alsook voor de eventuele toekomstige eigenaars, voor de periode van twintig jaar vanaf heden."

Door het enkel feit van de verkrijging zullen de toekomstige eigenaars dienaangaande gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen, zonder uitzondering noch voorbehoud, in zoverre deze bedingen nog van toepassing zijn.

II) Comparante verklaart dat het haar bedoeling is voormeld appartementsgebouw te verdelen in diverse privatieve kavels, met het oog op een mogelijke afzonderlijke verkoop aan derden.

III) Door deze verklaart comparante vooreerst dit gebouw te stellen onder het regime van de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, zoals dit stelsel geregeld is in artikel 1 en 2 van de wet van dertig juni negentienhonderd vier en negentig (artikelen 577-3 tot en met 577/14).

IV) Vervolgens verklaart comparante als volgt de statuten van het gebouw op te stellen :

BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het gebouw, voorwerp van huidige akte, wordt beschreven op basis van het hieraangehechte plan opgemaakt door de heer Ferdinand Dermond, gevoegd bij de bouwtoelating nummer 311 afgeleverd door de Gemeente Wilrijk op vijftien oktober negentienhonderd twee en zestig.

De aanduidingen "links" en "rechts" en "voor" en "achter" dienen begrepen te worden als gegeven vanuit een standpunt waarbij het gebouw wordt aangekeken vanuit de Sint-Jan Vianneystraat.

VERDELING

Het gebouw wordt verdeeld in drie privatieve kavels, te weten : één appartement op het gelijkvloers en één op elk der twee bovenverdiepingen.

De wilsuiting, geakteerd in onderhavige akte, brengt van dit ogenblik af de privatieve delen tot stand, welke totaal van elkaar onderscheidene goederen uitmaken en welke ieder het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsovergang onder

levenden of tengevolge van overlijden of van eender welk contract.

Elk van deze privatieve lokalen omvat :

a) de privatieve delen die uitsluitende eigendom zijn van ieder eigenaar en die worden opgesomd bij de "beschrijving van de privatieve kavels" en verder in zoverre ze aanwezig zijn :

- de bevloering, bekleding van binnenmuren met decoratie, de binnenmuren met deuren en plinten, de ramen en vensters, de inkomdeur, de sanitaire toestellen, de keukeninrichting en de leidingen voor zover zij gelegen zijn binnen de privatieve delen (ter uitzondering evenwel van de hoofdleidingen die er gewoon doorlopen en ook dienstig zijn voor andere kavels), het binnenglaswerk, de plafonnering en in het algemeen alles wat zich bevindt in het binnenste van het privatief gedeelte en dat tot uitsluitend gebruik hiervan bestemd is, zoals ook leidingen van televisie, telefoon, gas, electriciteit en belinrichting.

- verder ook beschikt iedere woonkavel over een privébrievenbus aan de straat en een bel.

b) delen die gemeen zijn en die zich zullen bevinden in een toestand van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid tussen al de mede-eigenaars van dit appartementsgebouw en zijnde :

- in de kelderverdieping de trappen, de verluchtingen en de ruimten met gasmeters en electriciteitsmeters.

- op het gelijkvloers het toegangspad tot het gebouw, de inkom met trappen naar kelder en bovenverdiepingen.

- op elk der twee bovenverdiepingen traphall met trappen.

- verder : de grond voor zijn totale oppervlakte, zowel bebouwd als onbebouwd, het alles betrekkelijk het appartementsgebouw, de grondvesten, de betonwerken, pijlers, balken en dakbalken, de muren van de gevels en de draagmuren; de gemeenheid van de muren die het gebouw begrenzen; de bekleding en versiering van de gevels; de schouwen; de verluchtingen; de roosteringen; de daken met hun bedekking en de aflopen; de doorgangen; de aalput en afvoeren voor goten en riolen; de hoofdleidingen en in het algemeen de leidingen van alle aard, ter uitzondering nochtans van die delen dezer afvoerpijpen en leidingen die zich bevinden binnen de privatieve delen en die alleen dienen tot het uitsluitend privatief gebruik ervan; de kelderruimten voor gemeen gebruik; de algemene teller van electriciteit, het algemeen bord van de bel, de deurluidspreker, de minuterie-apparatuur.

- in het algemeen : al de delen en zaken van het appartementsgebouw die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

De vervreemding van een privatief lokaal omvat noodzakelijkerwijze de vervreemding én van het privatief gedeelte én

van de aandelen in de gemene delen die daarbij horen.

De hypotheek of elk ander zakelijk recht dat een privatief deel bezwaart, bezwaart tegelijkertijd én het deel in de privatieve en uitsluitende eigendom én de delen in de gemeenschap die er onafscheidbaar aan verbonden zijn.

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

De gemene delen worden verdeeld in drie/derden en aan elk der appartementen verbonden ten belope van één/derde deel.

Aan de kolen- en provisiekelders worden geen afzonderlijke aandelen in de gemeenschap toegekend; zij maken deel uit van de privatieve delen van de appartementen waaraan zij verbonden worden als nagemeld; zij kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden, evenwel door ruiling aan een ander appartement worden verbonden, met dien verstande dat er steeds één kolen- en één provisiekelder aan elk appartement dient verbonden te blijven.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het hiervoor vastgestelde aandeel in de gemene delen onherroepelijk te aanvaarden, zelfs indien later zou blijken dat er een wanverhouding zou bestaan tussen enerzijds het aan elke kavel toegekende aandeel en anderzijds hun waarde of gebruik, tenzij een rechterlijke beslissing die toekenning zou wijzigen.

BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS

1. Het appartement op het gelijkvloers begrijpt :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kast, living, badkamer met W.C., keuken, één slaapkamer en koer achteraan, alsmede in de kelderverdieping de kolenkelder nummer 1 en de provisiekelder nummer 1.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : één/derde in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

c) Het privatief en exclusief gebruik van de voor- en achtertuin, op last van onderhoud op eigen kosten, en met beding dat deze enkel mogen aangewend worden als siertuin, en een goed verzorgde indruk dienen te geven.

2. Het appartement op de eerste verdieping begrijpt :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kast, living, twee slaapkamers, badkamer met W.C., keuken met terras, alsmede in de kelderverdieping de kolenkelder nummer 2 en de provisiekelder nummer 2.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : een/derde in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

3. **Het appartement op de tweede verdieping begrijpt :**

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : hall met kast, living, twee slaapkamers, badkamer met W.C., keuken met terras, alsmede in de kelderverdieping de kolenkelder nummer

3 en de provisiekelder nummer 3.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : één/derde in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN ORDE

RECHTEN OP PRIVATIEVE DELEN :

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten en te beschikken over zijn privatieve delen, binnen de grenzen bepaald door dit reglement, op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te schaden en niets te doen wat nadeel zou kunnen berokkenen aan de stevigheid van het gebouw.

Hij mag, indien hij het goed vindt, de binnenindeling van zijn lokalen wijzigen, maar dit op zijn uitsluitende verantwoordelijkheid betreffende verzakkingen, beschadigingen en andere hindernissen, en met beding geen enkele wijziging aan te brengen aan gemene delen die eventueel door hun privatieve lokalen lopen (bijvoorbeeld schouwen, afvoeren enzomeer).

Het is aan de eigenaar verboden zijn kavel in afzonderlijke delen te verkopen of te verhuren.

Verhuring van bijvoorbeeld gemeubelde kamers is uitdrukkelijk verboden.

Alles wat wijzigingen aan de uitwendige stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs al gaat het om privatieve delen, valt onder de bevoegdheid van de algemene vergadering, beraadslagende met eenstemmigheid.

ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS :

BEVOEGDHEDEN :

De algemene vergadering is het beraadslagend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars.

Elke mede-eigenaar van een privatieve kavel is automatisch en zonder uitzondering lid van de algemene vergadering en neemt in die hoedanigheid deel aan de beraadslagingen (artikel 577-6 paragraaf 1).

De algemene vergadering is het opperste orgaan van de vereniging en oefent alle bevoegdheden uit die niet expliciet aan de syndicus zijn toevertrouwd; tevens oefent zij toezicht uit op de uitvoering van het mandaat van de syndicus, tenzij zij dit toezicht aan een raad van beheer delegeert.

Met name is de algemene vergadering bevoegd om te beraadslagen over iedere wijziging van de statuten (met inbegrip van de wijziging van de wijze van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, over de wijziging van de bestemming van het gebouw of een gedeelte ervan, over de gevolgen van een gedeeltelijke of volledige vernietiging van het gebouw, over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen (behoudens de concurrerende bevoegdheid van de syndicus hieromtrent - zie verder), over het genot, het gebruik of het beheer, en over de beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, over de verkrijging van

nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden, over de aanstelling van een raad van beheer, over het aangaan van verbintenissen namens de vereniging die de duur van het mandaat van de syndicus overtreffen (artikel 577-8 paragraaf 1 laatste alinea).

Zij zal conform de nieuwe wet rechtspersoonlijkheid hebben.

BIJEENROEPING :

De wet bepaalt dat de algemene vergadering wordt bijeengeroepen :

- door de syndicus, op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen.

Bij deze wordt de datum der algemene vergadering bepaald op de tweede werkdag (zaterdag uitgesloten) der maand mei om twintig uur, op de plaats te vermelden in de berichten van oproeping.

- door de syndicus, telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden.
- op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
- op verzoek van minstens één mede-eigenaar, ook al bezit hij niet één vijfde van de aandelen in de gemeenschap, op bevel van de rechter aan wie hij vraagt om de bijeenroeping te gelasten ten einde over een door deze mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer al de mede-eigenaars tegenwoordig of behoorlijk opgeroepen zijn.

De bijeenroepingen geschieden door de syndicus (voor de eerste algemene vergadering door comparanten bij deze), en dit bij middel van een gewone brief, vijftien dagen op voorhand verzonden.

Al de punten van de agenda moeten specifiek aangeduid worden in de oproepingen.

Duidelijk wordt gesteld dat <u>varia geen</u> agendapunt kan zijn waaromtrent kan gestemd worden.

Er mag gestemd worden omtrent punten die niet op de agenda vermeld werden, maar enkel en alleen dan verplichtend zullen zijn indien alle mede-eigenaars op de vergadering aanwezig zijn en alleen dan bij eenstemmigheid.

QUORUM :

Iedere eigenaar van een kavel kan aan de beraadslaging deelnemen; de syndicus die zelf eigenaar is van een kavel heeft uiteraard hetzelfde recht.

Indien evenwel een kavel aan verschillende eigenaars toehoort (in onverdeeldheid ingevolge het openvallen van een nalatenschap, of ingevolge gezamenlijke aankoop bijvoorbeeld)

of indien het eigendomsrecht van de kavel gesplitst is in blote eigendom en vruchtgebruik of ieder ander zakelijk genotsrecht, dan wordt het recht om aan de beraadslaging deel te nemen geschorst tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

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

De syndicus kan echter niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden; hetzelfde geldt voor iedere andere persoon door de vereniging van mede-eigenaars aangesteld of door haar tewerkgesteld, indien over de aan deze persoon toevertrouwde taak moet worden beraadslaagd en gestemd.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig, wanneer 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.

Wordt dat quorum niet bereikt, dan komt een tweede algemene vergadering bijeen, na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen; deze vergadering zal geldig beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht het aantal aandelen waarvoor kan worden gestemd.

MEERDERHEIDSVEREISTE :

De mede-eigenaars beschikken over zoveel stemmen als zij aandelen bezitten in de gemene delen.

Stemmenconcentratie wordt evenwel tegengegaan : niemand kan echter aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Zodoende kan één mede-eigenaar of lasthebber nooit een meerderheid afdwingen.

De wettelijk opgelegde meerderheidsvereisten zijn als volgt :

- drie/vierden van de stemmen zijn vereist om te beslissen over iedere wijziging van de statuten die zich beperkt tot de bepalingen betreffende het genot, gebruik of beheer van het gebouw; werken aan het gebouw, tenzij het gaat om daden van voorlopig beheer en bewarende maatregelen, die slechts een gewone meerderheid vereisen, of zelfs geen beraadslaging van de algemene vergadering omdat ze door de syndicus ook alleen kunnen worden gesteld of getroffen; de oprichting en samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.
- vier/vijfden van de stemmen zijn vereist voor iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van verdeling van de lasten (voor verdeling van de

aandelen is eenparigheid vereist) van de mede-eigendom; de wijziging van de bestemming van het gebouw of een deel daarvan; de heropbouw of herstelling na gedeeltelijke vernietiging; verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden; daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

- éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars voor elke wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen, alsmede elke beslissing tot volledige heropbouw van het gebouw; hetzelfde geldt overigens voor de beslissing tot onttrekking van het gebouw aan het appartementenrecht zoals in artikel 577-3 en volgende ingevoerd, en voor de beslissing tot ontbinding van de vereniging (artikel 577-12).

BEKENDMAKING :

Van de beslissingen van de algemene vergadering worden notulen opgemaakt, waarvan de wet oplegt dat ze in een register worden opgetekend, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars moet bevinden, en dat ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende kan geraadpleegd worden.

De syndicus heeft als opdracht om deze beslissingen bij ter post aangetekende brief ter kennis te brengen aan de bewoners, die in de algemene vergadering geen stemrecht hebben, dus geen eigenaars zijn van een kavel.

VERHAALMOGELIJKHEDEN :

1) Grondslag voor en titularis van het verhaalsrecht.

Verhaal tegen geweigerde werken :

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen, indien voor de uitvoering van deze werken de vereiste meerderheid niet werd gehaald.

Heeft de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen nuttige werken verzet, dan kan de mede-eigenaar die ze toch wil uitvoeren, door de rechter gemachtigd worden om ze op eigen kosten uit te voeren.

Vanaf het instellen van de vordering om gemachtigd te worden deze dringende, noodzakelijke of nuttige werken uit te voeren, (en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt) is de mede-eigenaar bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing tot uitvoering van die werken.

Verhaal over verdeling van aandelen of lasten :

De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en het bepalen van de wijze van verdeling van de lasten, met betrekking tot de gemeenschappelijke delen geschiedt in principe in de statuten. Ze kan worden gewijzigd indien de algemene vergadering daartoe met de vereiste eenparigheid (voor de aandelen in de gemeenschappelijke

delen) of met de vereiste meerderheid (voor de aandelen in de lasten) beslist, bijvoorbeeld indien deze verdeling aan herziening toe is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Tegen de bepalingen van de statuten en tegen beslissingen van de algemene vergadering die hierover zouden worden genomen, evenals tegen de weigering van de algemene vergadering om daartoe over te gaan, staat ook verhaal open.

Iedere mede-eigenaar kan dit verhaal uitoefenen en de wijziging bekomen, zowel van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen als van de verdeling van de lasten, indien hij kan aantonen dat deze verdeling onjuist is berekend, of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Verhaal wegens onregelmatige beslissing :

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Verhaal wegens misbruik van minderheid :

Iedere mede-eigenaar die zich benadeeld acht kan zich tot de rechter wenden, wanneer een beslissing niet kon genomen worden omdat een minderheid van de mede-eigenaars zich daar onrechtmatig tegen verzet heeft; de rechter kan zich dan in de plaats van de algemene vergadering stellen en in haar plaats de vereiste beslissing nemen.

Verhaal van niet-mede-eigenaars :

Bewoners van het gebouw die geen mede-eigenaars zijn (dit zullen hoofdzakelijk de huurders zijn) kunnen de rechter verzoeken om vernietiging of wijziging van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van hun recht, die al of niet leidt tot wijziging van het reglement van orde, en hun een persoonlijk nadeel berokkent.

2) Termijnen.

Alleen voor het verhaal wegens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing en voor het verhaal van niet-mede-eigenaars is in een termijn voorzien om de vordering tot vernietiging of wijzigingen in te stellen, te weten: drie maanden vanaf het ogenblik waarop de belanghebbende kennis van de beslissing heeft genomen.

De mede-eigenaar die regelmatig werd opgeroepen voor de algemene vergadering met wiens beslissing hij niet instemt, wordt geacht kennis te hebben genomen op het tijdstip van goedkeuring door de algemene vergadering zelf.

De niet-mede-eigenaar wordt zoals hiervoor vermeld door de syndicus in kennis gesteld.

3) Procedurevoorschriften.

Er zijn slechts drie procedurevoorschriften :

- wijziging van artikel 591 gerechtelijk wetboek : ongeacht het bedrag van de vordering neemt de vrederechter kennis van de vorderingen op grond van artikelen 577-9, 10 en 12,

net zoals hij reeds kennis nam van geschillen inzake gebruik, genot, onderhoud, behoud of beheer van het gemeenschappelijk goed in geval van mede-eigendom.

- wijziging van artikel 594 van het gerechtelijk wetboek: de vrederechter doet op verzoekschrift uitspraak op de vorderingen tot benoeming van de syndicus of de aanwijzing van een vervanger.

- schorsingsbevoegdheid : wanneer een vordering tot vernietiging of wijziging van een bepaling van het reglement van orde of van een beslissing van de algemene vergadering wordt ingesteld op grond van artikels 577-10 paragraaf 4, kan de rechter op verzoek van de aanvrager alvorens recht te doen de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

Voor het overige, en met name voor de wijze van inleiding van de vorderingen waarvan sprake in artikel 591 gerechtelijk wetboek, voor de wijze van behandeling, hoger beroep enzovoort, geldt dus bij ontstentenis van bijzondere regeling het gemeen recht.

ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS :

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden :

- van rechtswege wanneer de onverdeeldheid ophoudt (vereniging van alle kavels in één hand).

- bij beslissing van de algemene vergadering genomen met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, en bij authentieke akte vastgesteld, wanneer de mede-eigenaars tot deze beslissing willen komen, ongeacht de aanleiding daartoe, en met name na vernietiging van het gebouw.

- bij vonnis, wanneer een belanghebbende de rechter verzoekt om de ontbinding uit te spreken en daartoe een gegronde reden kan aanvoeren.

De beslissing tot ontbinding, het verzoek tot ontbinding aan de rechter gericht en het vonnis dat de ontbinding uitspreekt moeten ter kennis van derden worden gebracht door overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor.

De vereniging van mede-eigenaars wordt na haar ontbinding geacht voort te bestaan voor haar vereffening; wel moeten alle stukken die van de vereniging uitgaan voortaan vermelden dat zij in vereffening is.

De wijze van vereffening wordt ofwel door de statuten bepaald, ofwel door een overeenkomst tussen alle mede-eigenaars, ofwel door de algemene vergadering, die ook de vereffenaar(s) aanstelt. Is geen vereffenaar aangesteld, dan neemt de syndicus die opdracht waar.

De artikelen 181 en 188 en 195 van de vennootschapswet zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De afsluiting van de vereffening wordt bij notariële akte vastgesteld en eveneens overgeschreven op het bevoegd hypotheekkantoor, met vermelding van de plaats voor bewaring

van boeken en bescheiden en de consignatie van gelden die aan schuldeisers of mede-eigenaars toekomen en niet konden worden overhandigd.

Alle rechtsvordering tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen van de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening.

SYNDICUS

1) FUNCTIE :

De syndicus is de persoon, al dan niet mede-eigenaar, die ermede belast wordt het beheer van het gebouw dit wil zeggen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waar te nemen en namens de vereniging van mede-eigenaars te handelend.

Als syndicus kan worden aangesteld, zowel een fysieke als een rechtspersoon; oefent de syndicus deze opdracht uit als hoofd- of bijberoep, dan moet hij zich onderwerpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van zes september negentienhonderd drie en negentig, tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar : het syndicschap van onroerende goederen in mede-eigendom is één van de activiteiten die door het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars wordt gecontroleerd.

2) BENOEMING EN BEKENDMAKING :

Als syndicus werd nog niemand aangesteld.

Op de eerste algemene vergadering zal een syndicus worden aangesteld; komt die eerste algemene vergadering niet tot een dergelijke beslissing, om welke reden dan ook, dan kan iedere mede-eigenaar de rechter verzoeken daartoe over te gaan.

De duur van zijn opdracht kan nooit vijf jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd; overigens kan de algemene vergadering de syndicus steeds, ook op staande voet, ontslaan.

De benoeming van de syndicus moet bekend gemaakt worden overeenkomstig artikel 577-8 paragraaf 2 en dit door aanplakking binnen de acht dagen, van een uittreksel van de aanstelling op een zichtbare plaats aan de ingang van het gebouw, en met melding, behoudens de volledige omschrijving van de identiteit van de syndicus, van de aanwijzingen die toelaten de syndicus onverwijld te bereiken; tevens van de plaats waar de statuten, het reglement van orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De syndicus zelf staat in voor deze bekendmaking.

3) BEVOEGDHEDEN :

Ongeacht de bevoegdheden die de statuten hem kunnen verlenen, heeft de syndicus tot opdracht :

- de bijeenroeping van de algemene vergadering en de mededeling van de data van deze vergaderingen aan de bewoners

van het gebouw.

-' het notuleren van de beslissingen van de algemene vergadering, het bijhouden en aanvullen van het register daartoe ter beschikking gesteld op de zetel van de vereniging, evenals het bijwerken van het reglement van orde telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging heeft besloten.

- de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering.

- het treffen van bewarende maatregelen en het stellen van daden van voorlopig beheer, met uitsluiting van de bevoegdheid tot het stellen van daden van gewoon beheer en van daden van beschikking.

- het beheren van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars.

- de vertegenwoordiging van de vereniging van mede-eigenaars, zowel voor het beheer van gemeenschappelijke zaken als in rechte.

4) TOEZICHT :

De syndicus werkt in principe onder toezicht van de algemene vergadering aan wie hij verslag zal moeten uitbrengen.

De algemene vergadering kan het toezicht over de activiteiten van de syndicus delegeren aan een raad van beheer, die enkel en alleen uit mede-eigenaars mag worden samengesteld.

5) VERANTWOORDELIJKHEID :

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

Hij is hoe dan ook als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

VERZEKERINGEN

De verzekering, zowel der privatieve als der gemene delen, wordt gezamenlijk onderschreven door de mede-eigenaars (blokpolis) via Europ Naamloze vennootschap Verzekeringen, Bisschoppenhoflaan 403 te Antwerpen-Deurne.

De persoonlijke inboedel der mede-eigenaars of bewoners is niet in deze gezamenlijke verzekering begrepen.

De gezamenlijke polis, waarvan gewag in voorgaand artikel, dekt minimum de volgende risico's : brandgevaar, bliksem, ontploffingen, de risico's van gas en electriciteit, het verhaal van derden en van geburen, naast alle andere risico's waartegen de algemene vergadering het nuttig oordeelt zich te doen verzekeren.

De burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars of bewoners wordt gedekt door een polis gezamenlijk te onderschrijven bij een verzekeringsmaatschappij aangeduid door dezelfde vergadering, tenzij er door comparanten reeds een werd afgesloten, en deze wordt voortgezet.

Zij duidt de risico's aan die moeten gedekt worden, namelijk het verhaal der geburen, het huurgevaar, de verantwoordelijkheid der mede-eigenaars voor de ongevallen aan het personeel, de schade toegebracht door de staat der gebouwen.

De syndicus doet de nodige stappen voor het aangaan en instandhouden der verzekeringen waarvan sprake in de voorgaande artikels.

De syndicus kwijt de premiën als gemene kosten.

Hij doet zich alle mededelingen toesturen door de verzekeraar.

De mede-eigenaars zijn verplicht de bijstand te verlenen die hun gevraagd wordt voor het sluiten der verzekeringspolissen en de nodige akten en stukken te ondertekenen.

Bij gebrek hieraan mag de syndicus van rechtswege en zonder ingebrekestelling deze geldig ondertekenen in hun plaats.

De eigenaars die zouden oordelen dat de verzekerde bedragen der gezamenlijke polissen onvoldoende zijn, hebben het vermogen een bijvoeglijke polis voor hun eigen rekening aan te gaan. Zij alleen dragen ervan de bijkomende kosten.

Zij alleen hebben dan ook het recht op de hogere vergoedingen, voortspruitende uit de bijgevoegde polis en beschikken er vrij over.

Eventuele bij-premies, verschuldigd ingevolge een beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, door zijn personeel en meer in het algemeen tengevolge alle oorzaken die persoonlijk één der mede-eigenaars aanbelangen, zijn uitsluitend ten zijne laste.

Ieder der mede-eigenaars heeft het recht op een kopij der polissen, die hem aanbelangen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaren bij deze, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid en onvergeld in voordeel en ten laste van allen en van ieder te vestigen : *de doorgang van alle leidingen, kanalisaties, pijpen en schoorsteenpijpen, nodig voor alle hogerliggende, lagerliggende en nevenliggende lokalen.*

BEPALINGEN BIJ OVERDRACHT VAN EEN PRIVATIEVE KAVEL

- Bij overdracht van een kavel in het gebouw, moet de nieuwe eigenaar worden ingelicht over de statuten van het gebouw, over het reglement van orde en over de relevante beslissingen door de algemene vergadering getroffen.

- Na contactname door de instrumenterende notaris zal de syndicus verplicht zijn aan de notaris mede te delen :

* de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

* de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de

datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

* de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

* het aandeel van de eigenaar-verkoper in het werkkapitaal, dit wil zegen in de som van de voorschotten door de mede-eigenaars betaald als voorziening voor het betalen van periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de uitgaven van de eventuele huisbewaarder.

* het aandeel, aan de te verkopen kavel verbonden, in het reservekapitaal, dit wil zeggen in de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, bijvoorbeeld voor vernieuwing dak, lift, dakbedekking, enzovoort.

RECHTEN EN PLICHTEN OUDE EN NIEUWE EIGENAAR

* de uitgaven en kosten die nog na de overdracht opeisbaar kunnen worden, hoewel voortspruitend uit een beslissing die voordien werd getroffen of uit een geschil dat voordien is ontstaan, zijn vanaf de datum van de overdracht van het eigendomsrecht (ongeacht de datum waarop deze overdracht aan derden tegenwerpelijk wordt) ten laste van de nieuwe eigenaar.

In zulk geval behoudt de nieuwe eigenaar wel een verhaal tegen de verkoper indien hij tot betaling hieromtrent wordt aangesproken.

* het aandeel in het werkkapitaal komt de verkoper toe voor de periode tijdens dewelke hij niet effectief gebruik gemaakt heeft van de gemeenschappelijke delen; hier wordt aldus verwezen naar de datum waarop het genot of het gebruik is overgedragen, niet naar de datum van eigendomsoverdracht.

* het aandeel in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, en wordt de verkoper dus niet teruggegeven.

De koper die een aandeel in de gemeenschappelijke delen verkrijgt als bijzaak bij zijn kavel, verkrijgt dus ook van rechtswege een overeenstemmend aandeel in het reservekapitaal dat voor zijn aankoop is opgebouwd.

Beide laatste regelingen zijn zoals alle andere bepalingen van de wet van dwingend recht.

BIJZONDERE REGELING

DAKEN :

Niemand mag van het dak van het hoofdgebouw, gebruik maken, zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

KELDERS :

De kelders, welke geen een afzonderlijk juridisch bestaan hebben, mogen enkel en alleen toebehoren aan eigenaars van een woonkavel in huidig gebouw. Zij werden zoals

voormeld reeds toebedeeld aan de appartementen.

Het zal de eigenaars evenwel steeds toegelaten zijn de kelders onderling te ruilen, maar meet beding dat er steeds één kolen- en één provisiekelder aan elk appartement verbonden blijft.

GEBRUIK GEMENE DELEN :

De gemene delen, zoals inkomhall, de trappen en doorgangen, moeten ten allen tijde vrijgehouden worden.

Het is verboden in de inkomhall kinderwagens, fietsen of privatieve voorwerpen te plaatsen.

Er mag in de doorgangen, hall en bordessen geen huishoudelijk werd gedaan worden, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, schoonmaken van meubelen of poetsen van schoenen.

DIEREN :

De mede-eigenaars, hun huurders of bewoners worden toegelaten, ten titel van gedoogzaamheid, dieren te herbergen, doch alleenlijk honden, katten of huisvogels.

Indien nochtans een dier een oorzaak is van enige storing mag de algemene vergadering, bij eenvoudige meerderheid, bevelen de toelating in te trekken.

Dieren die aanleiding geven tot ernstige storingen kunnen bij beslissing van de gewone meerderheid van de algemene vergadering ambtshalve verwijderd worden door de Maatschappij ter Bescherming der Dieren, op kosten van de betrokken meester van het dier.

ZEDELIJKHEID - RUST :

De mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen 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 anti-parasietenstelsels, teneinde de radio- en T.V. ontvangsten niet te storen.

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

De appartementen mogen slechts bewoond worden door de leden van eenzelfde familie, hun tijdelijke gasten en hun personeel.

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

Het huurceel dient onderhuur of afstand van huur te verbieden.

BESTEMMING DER LOKALEN :

Er mag in het gebouw geen enkele groot- of kleinhandel in de geest van een winkel of klein-industrie uitgeoefend worden.

Alle appartementen moeten in beginsel bestemd zijn om te wonen.

Het residentieel karakter zal steeds moeten behouden blijven.

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw, tenzij voor het commercieel gelijkvloers die zelfs een niet storende lichtreclame mag aanbrengen tot onder het raam van de eerste verdieping.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en balkons, op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van het eigendom zelf.

Deze mededeling mag dan ook voor maximum drie maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, op een plaats aangeduid door de syndicus.

Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingangsdeur van het gebouw, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdiep.

De platen waarvan hier sprake, moeten echter van een model zijn, aanvaard door de syndicus.

BIJZONDERE REGELINGEN IN VERBAND MET GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

Het aandeel in de kosten en uitgaven voor de gemene delen, dat ten laste valt van elke mede-eigenaar, is vastgesteld in verhouding tot het aandeel in de gemene delen verbonden aan de privatieve kavels, behoudens afwijkingen in deze akte of afwijkingen na beslissingen door de algemene vergadering of na rechterlijke beslissing die dit wijzigt.

Het aandeel van de diverse kavels met betrekking tot de kosten werd berekend op basis van een combinatie van enerzijds de waarde van de betrokken kavels en anderzijds het respectievelijk gebruik en nut dat de diverse kavels hebben of kunnen hebben van de betrokken gemene delen.

Alle kosten en lasten van de mede-eigendom worden in principe 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, eventuele herstellingen en/of vernieuwing der gemene delen.

Deze kosten zijn onder meer : de kosten van electriciteit en water voor gemene delen; de kosten van onderhoud van eventueel gemeen meubilair; de kosten van verwarming der gemene delen; de kosten van de verschillende benodigheden

voor gemeen gebruik; de kosten van kuisen en onderhoud van het gebouw, eventuele vergoeding en de bureelkosten van de syndicus en in het algemeen alle kosten nodig voor het algemeen belang.

De installatie van de centrale verwarming van het bij deze verkochte eigendom bevindt zich in het naastliggende gebouw met huisnummer 64.

De kosten en de onderhoud van deze installatie zullen vooruit betaald worden door diegene die het beheer doen van het gebouw nummer 64 en doorgerekend worden aan de eigenaars van het gebouw nummer 62.

De kosten aan de leidingen lopende van het ene gebouw naar het andere gebouw zullen als gemeenschappelijke delen beschouwd worden en zullen alsdusdanig ook zo verdeeld worden.

Ze zullen doorgerekend worden aan de bewoners van het gebouw nummer 62 volgens de gebruikelijke regels van de statuten van de gebouwen.

Het verbruik van de brandstof zal tevens doorgerekend worden aan de eigenaars van het gebouw nummer 62 door dezelfde diegene die het naastliggend gebouw beheert.

De wijze van de berekening zullen de eigenaars van de zes appartementen gezamenlijk vaststellen in een algemene vergadering en bij meerderheid van stemmen.

RECHTSMACHT - WOONSTKEUZE - IDENTITEITSBEWIJS

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

Tot uitvoering kiest comparante woonst op het kantoor van de ondergetekende notaris, houder der minuut.

Ondergetekende notarissen bevestigen de juistheid van de identiteit van comparante, op zicht van de door de wet gevergde stukken.

WAARVAN AKTE

Verleden te Antwerpen, datum als voormeld.

Na voorlezing heeft comparante samen met Ons, Notarissen, deze akte ondertekend.