**STATUTEN** 2130050/kh
Residentie "Onder Tussen" V00149
Mechelen, Persoonshoek
12 december 2013 - rep.n° 10.727

Het jaar tweeduizend dertien.
Op twaalf december,
Voor mij, **Dick VAN LAERE** geassocieerd notaris te Antwerpen.
IS GEKOMEN :
1. De naamloze vennootschap "**EDEGEM REAL ESTATE N.V.** " in het kort "**ERE NV**", met maatschappelijke zetel te 2640 Mortsel, Statielei 5, ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0420.187.865 – RPR Antwerpen.
Opgericht onder de benaming "Yvon Neon" blijkens akte verleden voor notaris Remy Jean te Ukkel op 27 december 1979, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 januari 1980, onder nummer 252-13.
De statuten werden meerdere malen gewijzigd en voor de laatste maal bij akte verleden voor notaris Leconte te Mortsel op 27 januari 1989, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 22 februari 1989, onder nummer 8902222-39.
De vennootschap wordt hier vertegenwoordigd door mevrouw DIERCKX Nicole Maria Gerda Francisca, geboren te Schoten op 13 oktober 1950, identiteitskaart met nummer 590-3039832-72, rijksregisternummer 50.10.13-348.91, wonende te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 326, handelend in haar hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, overeenkomstig artikel 15 van de statuten, herbenoemd bij beslissing van 6 juni 2013, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 8 augustus 2013 onder nummer 13124521.
**hierna samen ook genoemd "de grondeigenaar" of "comparant sub 1".**
2. De Naamloze Vennootschap "**WONINGBOUW VERELST**", met maatschappelijke zetel te 2840 Rumst, Mechelsesteenweg 35, BTW BE 0420.647.527, RPR Antwerpen.
De vennootschap werd opgericht onder de vorm van een personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid met de benaming POL BOERMANS P.V.B.A., bij akte op 30 juni 1980, verleden voor notaris Christian Schuermans te Turnhout, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 juli 1980 onder nummer 1396-9.
De vennootschap werd omgevormd in een naamloze vennootschap en wijziging van de naam in PB WONING- EN VILLABOUW bij akte op 10 oktober 1990, verleden voor notaris Luc Weyts te Mechelen, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 november 1990 onder nummer 1990-11-13/145.
De statuten werden voor de laatste maal ingevolge akte verleden voor Notaris Annemie Coussement te Duffel op 29 januari 2001, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch

Staatsblad van 24 februari 2001 onder nummer 20010221-141.
Hier vertegenwoordigd door de heer LAMBAERTS Jozef Annemarie, geboren te Ekeren op 9 november 1971 (RR 71.11.09 -227.04), wonende te 2070 Zwijndrecht, Kruibeeksesteenweg 36, ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Eline Goovaerts op 21 december 2012, waarvan een afschrift aan deze akte gehecht zal blijven en mee ter overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor wordt aangeboden.
**De voornoemde onder 2 hierna ook genoemd "de bouwheer" of "comparant sub 2".**

***Ontwerp – toelichting - voorlezing***

Het ontwerp van deze akte werd vooraf naar de partijen personen verzonden. De comparanten erkennen het ontwerp ontvangen te hebben. Zij verklaren aldus op voorhand voldoende geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het ontwerp, ook als zij dit minder dan vijf werkdagen vóór vandaag zouden ontvangen hebben. Op vraag van ondergetekende notaris, verklaren zij naast de toelichting, geen integrale lezing van de akte te wensen.

## I.ONROEREND GOED

Comparant sub 1 verklaart eigenaar te zijn van:

**Stad Mechelen, eerste afdeling**

Een perceel grond gelegen te **Persoonshoek**, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie E nummer 501/N met een oppervlakte van 90m².

## II. BEWIJS VAN EIGENDOM

Voormeld eigendom hoort toe aan de naamloze vennootschap EDEGEM REAL ESTATE N.V. om deze aangekocht te hebben van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GROEP S.T.S. te Brussel blijkens akte verleden voor notaris Marcel Wellens te Mortsel met tussenkomst van notaris Jozef Coppens te Vosselaar op 5 april 2006, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder referte 56-T-07/04/2006-05867.
Voormeld eigendom hoorde toe aan de bvba GROEP S.T.S. om deze aangekocht te hebben van de VZW "DE STAP NAAR HET REFUGIUM VAN DE CISTERCIENZERABDIJ VAN VILLERS, ANNO 1577 IN VEREFFENING" te Mechelen blijkens akte verleden voor notaris Jozef Coppens te Vosselaar, met tussenkomst van notaris Luc Weyts te Mechelen op 10 december 2001, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder referte 56-T-23/01/2002-000711.
Voormeld eigendom hoorde toe aan de VZW "DE STAP NAAR HET REFUGIUM VAN DE CISTERCIENZERABDIJ VAN VILLERS, ANNO 1577 IN VEREFFENING" om het verkregen te hebben ingevolge akte van ruiling van de MEDE-EIGENAARS VAN HET GEBOUW "HOF VAN VILLERS" te Mechelen verleden voornotaris Luc Weyts te

Mechelen op 15 februari 2001, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen onder nummer 56-T-28/02/2001-02356.

**III.BODEMDECREET**

1. De grondeigenaar verklaart dat naar zijn weten in het eigendom, **geen inrichting** gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst bedoeld in het Bodemdecreet.
2. De grondeigenaar verklaart met betrekking tot het goed **geen weet** te hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan veroorzaken aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere regelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
De grondeigenaar verklaart dat het goed bij zijn weten geen risicogrond is in de zin van de bodemdecreet.
3. In verband met de in het Vlaams Gewest geldende reglementering inzake particuliere stookolietanks verklaart de grondeigenaar dat in het goed **geen stookolietank** aanwezig is.
4. De grondeigenaar verklaart dat OVAM op 15 februari 2013 voor het goed een **bodemattest** heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt :

***"2. Inhoud van het bodemattest***

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*
*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*
*Opmerkingen:*
*1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*
*2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*
*3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.*
*4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

5. Uit een schrijven van de milieudienst van de stad Mechelen de dato 6 maart 2013 blijkt dat voor dit eigendom **geen vergunning** werd afgeleverd voor activiteiten die volgens het decreet aanleiding moeten geven tot een oriënterend bodemonderzoek.

**IV.RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW**

*De comparanten verklaren :*

- dat er hem geen rangschikkingsvoorstel of besluit tot definitieve rangschikking werd betekend in het kader

van regelgeving op de bescherming van monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch patrimonium, duingebied;
- dat er hem geen betekening werd gedaan van een onteigeningsbesluit, rooilijn, opeisingrecht ten aanzien van verlaten gebouwen of enig ander overheidsbesluit terzake;
- dat het eigendom naar zijn weten niet is opgenomen op een inventaris van leegstaande, verwaarloosde of ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- dat hij voor alle door hem of in zijn opdracht uitgevoerde vergunningsplichtige werken de nodige vergunningen werden bekomen en dat tevens, voor zover hem bekend, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf.

- De stad waarin het goed gelegen is, **beschikt nog niet** over een **goedgekeurd plannen- en vergunningenregister**, waarvan sprake in artikel 7.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vanaf nu 'Vlaamse Codex' genoemd).
- De comparanten verklaren daarenboven met betrekking tot het goed het volgende, wat door ondergetekende notaris minuuthouder wordt geakteerd in toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex:

1. dat voor het eigendom volgende <u>stedenbouwkundige vergunningen</u> werden uitgereikt:
    a) **bouwen van appartementsgebouw met handelsruimte de dato 11 januari 2013,**
    b) het plaatsen van een metalen poort aan de inkom van het gebouwencomplex "Hof van Villers" in de Drabstraat + openmaken van blinde ramen "Huis de" de dato 24 maart 1992,
    c) slopen van bouwruines de dato 3 april 1990,
    d) aanbrengen van 2 balkons de dato 1 augustus 1989,
    e) regularisatie van de gevels: straatgevel Drabstraat – Melaan en binnengebied woonerf achtergevel Drabstraat de dato 5 december 1989,
    f) aanpassing gevels Kraanburg/Persoonshoek ingevolge bouwvergunning 1 februari 1988 de dato 29 augustus 1988,
    g) het renoveren en bouwen van een seniorendorp – huisvesting voor de derde leeftijd de dato 1 februari 1988,
    h) afbraak eigendom de dato 12 oktober 1987,
    i) het slopen van deze bouwvallige woningen de dato 28 oktober 1985,
    j) afbraak van bouwvallige panden de dato 12 november 1984,
    k) slopen gebouwen de dato 10 september 1984,

1) afbraak stelplaats de dato 23 maart 1973.

2. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is: woongebied met cultureel, historische of esthetische waarde,
3. dat er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex en iedere in de zaak gewezen beslissing;
4. dat naar zijn weten er op de goederen geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex;
5. dat het eigendom geen deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling;
6. dat voor voormeld goed nog geen as-builtattest is uitgereikt en gevalideerd (pas verplicht vanaf 1 juni 2012, niet verplicht voor constructies dewelke geacht worden vergund te zijn krachtens artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex).

- Wat bevestigd werd in de brief van de technische dienst van de **Stad Mechelen** de dato 6 maart 2013 waarin onder meer nog werd opgenomen dat:
  - vermeld onroerend goed gelegen is in het gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976, gewijzigd 6 mei 1997.
  - Vermeld onroerend goed gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen de dato 18 juli 2008,
  - Vermeld onroerend goed gelegen is in een woningbouwgebied.
  - De belasting op onbebouwde percelen gelegen in een gebied bestemd voor wonen of industrie en langs een uitgeruste weg van toepassing is.

Ondergetekende notaris wijst partijen op **artikel 4.2.1** van de Vlaamse Codex, dewelke de vergunningsplichtige werken opsomt.

Risicozone voor overstromingen (Wet op de Landverzekerings-overeenkomst):

De instrumenterende notaris verklaart op basis van de informatie verstrekt door de Vlaamse Overheid (www.integraalwaterbeleid.be) dat het goed **niet** gelegen is:

1° in **mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
2° in een **afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone**.
3° in een plaats die aan terugkerende en belangrijke **overstromingen** blootgesteld werd en/of kan worden en als zodanig krachtens artikel 68-7 van de wet op de Landverzekeringsovereenkomst bij Koninklijk Besluit als risicozone werd afgebakend.

Ter informatieve titel deelt de instrumenterende notaris mee dat het eigendom gelegen is in van nature overstroombaar gebied.

*Voorkooprecht*
Ondergetekende notaris minuuthouder geeft de comparanten uitleg over de mogelijke conventionele en wettelijke voorkoop-, voorkeur- of wederinkooprechten.
De comparanten verklaren **geen** kennis te hebben als dat het onroerend goed bezwaard is met enig **wettelijk of conventioneel voorkoop**-, voorkeur- of wederinkooprecht, **met uitzondering van een voorkooprecht ten voordele van Waterwegen en Zeekanaal.**
*Bosdecreet*
De comparanten verklaren dat het eigendom niet onder toepassing van het **bosdecreet** valt.

## V.ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bestemming van de huisvader
Door de juridische verdeling van het eigendom in privatieve kavels, die in deze basisakte werd tot stand gebracht, bestaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard en de indeling van het eigendom met zijn ganse infrastructuur. Ze vinden hun oorsprong in de bestemming van de huisvader zoals omschreven in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, in de wil van de bouwheer, in de plannen en bestekken van de architect, in de uitvoering van de werken, in het doelmatig gebruik dat van het eigendom gemaakt wordt, en in de overeenkomsten tussen partijen die, door hun aankoop, de basisakte en het reglement van mede-eigendom onderschrijven en hebben betrekking op alle loten.
Dit geldt ondermeer :
- voor de algemene funderingen en voor de gemeenschappelijke kanalen voor toevoer en afvoer van water en rioleringen en de erbij behorende buizen en kokers;
- voor de gemene delen van leidingen en kanalen van alle aard voor het ganse eigendom, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, evenals het onderhoud ervan.
- voor zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;
- en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die bestaan tussen al de privatieve kavels onderling, tussen privatieve kavels en gemeenschappelijke delen, en die ontstaan uit de plannen van de constructies, de uitvoering van de werken, of zelfs uit het doelmatig gebruik dat van het eigendom en van zijn kavels gemaakt wordt.

2.Vroegere akten
In de akte vandaag, voorafgaandelijk dezer, verleden voor

geassocieerd notaris Dick Van Laere te Antwerpen , staat letterlijk vermeld wat volgt:

***"VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN: RECHT VAN OVERBOUW en VENSTERS***

*De naamloze vennootschap Edegem Real Estate NV verklaart een bouwvergunning ontvangen te hebben voor het bouwen van een appartementsgebouw met handelsruimte op voormeld perceel te Persoonshoek (heersend erf) afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen te Mechelen op 11 januari 2013.*

*Daarbij worden ramen, terrassen en een overbouw voorzien in de zijgevel "Vliet" die uitkomen op de gemeenschappelijke delen van voormeld gebouw 'Hof van Villers' (lijdend erf).*

*De vereniging van mede-eigenaars Hof Van Villers, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart op de hoogte te zijn van voormelde vergunning en verklaart zich akkoord met de uitwerking daarvan wat overbouw en vensters betreft: de vensters en terrassen worden aan het zicht onttrokken met houten lamellen.*

*Bijgevolg wordt een erfdienstbaarheid gevestigd* ***tot overbouw en tot het plaatsen van vensters*** *ten voordele van het heersend erf (Persoonshoek) lastens het lijdend erf (Hof van Villers):*

*De erfdienstbaarheid bestaat erin dat de toelating wordt verleend om ramen en terrassen te plaatsen overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning en het plan opgemaakt door architectenburo Kennes Elegeert en de Ruysscher.*

*De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal* ***eeuwigdurend*** *zijn.*

*Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van voormeld eigendom te Mechelen, Persoonshoek en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van voormeld eigendom te Mechelen, Hof van Villers.*

De verkoper verklaart dat sinds vermelde akte bij zijn weten geen erfdienstbaarheden werden overeengekomen met wie ook; hij verklaart er ook *geen andere te kennen, tenzij in deze akte vermeld. Hij verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed.*

*De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper betreffende het verkochte eigendom, zonder mogelijkheid van verhaal of vergoeding tegen de verkoper."*

## VI.VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

De grondeigenaar verklaart bij deze een recht van opstal te vestigen in voordeel van de bouwheer en verzaakt dus aan het recht van natrekking hem toekomende ingevolge artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de gebouwen die de bouwheer zinnens is op het deel van voorbeschreven grond, genoemd "het eigendom", op te richten,

wat aanvaard wordt door deze laatste.
Deze vestiging van het recht van opstal wordt gedaan onder de volgende voorwaarden:

a) Dit recht van opstal wordt toegestaan voor een periode van **tien jaar** te rekenen vanaf heden. Zolang niet alle wooneenheden verkocht zijn, zal het opstalrecht telkens en stilzwijgend met één jaar verlengd worden.
b) Het recht van opstal wordt door de grondeigenaar **kosteloos** toegestaan;
c) Het gebouw wordt opgericht onder de uitsluitende **verantwoordelijkheid van de bouwheer,** zodat de grondeigenaar hieromtrent nooit zal kunnen verontrust of aangesproken worden; alle taksen en belastingen welke zouden kunnen opgelegd worden naar aanleiding van of tijdens het oprichten van het gebouw zullen ten laste vallen van de bouwheer alsmede alle kosten inzake het grondrijp maken van de grond:
d) Aan het opstalrecht zal van rechtswege een **einde** komen hetzij door het verstrijken van de termijn waarvoor het gevestigd werd, hetzij door vermenging die het gevolg is van de gelijktijdige overdracht door de bouwheer van het bij een kavel horende aandeel in de gemeenschappelijke gebouwde gedeelten en in het opstalrecht en door de grondeigenaars van het overeenstemmende aandeel in het eigendomsrecht op de grond, hetzij door vermenging die het gevolg is van de inbreng van het geheel of een gedeelte van de eigendomsrechten in de grond of de verkoop ervan aan de bouwheer. Het opstalrecht zal van rechtswege vervallen en het recht van natrekking zal van rechtswege herleven ingeval van faillissement van de bouwheer of van verwerping van een aanvraag van concordaat door de bouwheer of indien de bouwheer niet langer voldoet aan de voorwaarden voor een gerechtelijk akkoord. In alle gevallen van verval van het opstalrecht en herleving van het recht van natrekking zal dit slechts betrekking hebben op deze delen van de constructies, welke nog niet volledig eigendom geworden zijn van derden. Bij verval van het opstalrecht en herleving van het recht van natrekking in alle gevallen zoals hierboven vermeld, zal de grondeigenaar eigenaar worden van de opgerichte constructies die op dat ogenblik nog toehoren aan de bouwheer, zonder dat zij kan gehouden zijn tot of dat de bouwheer, haar rechtverkrijgenden of rechtsopvolgers kunnen aanspraak maken op een vergoeding die hoger ligt dan de op dat ogenblik gedwongen verkoopwaarde van de

opgerichte constructies waarop de herleving van het recht van natrekking betrekking heeft, verminderd met vijfentwintig procent als forfaitaire schadevergoeding en verminderd met het bedrag van eventuele andere vorderingen voortvloeiend uit het niet of niet stipt naleven door de bouwheer van de door haar aangegane verbintenissen. De gedwongen verkoopwaarde zal alsdan worden bepaald door een deskundige, daartoe aan te stellen door de in deze bevoegde rechtbank van Antwerpen;

De grondeigenaar verklaart dat de grond vrij en onbelast is van alle schulden, in- en overschrijvingen en andere hypothecaire belemmeringen.
Beide partijen verbinden zich wederzijds om samen alles te doen om de gebouwen, samen met de grond aan derden te verkopen en verder alles te doen wat de geplande realisatie van het project ten goede komt.
Het opstalrecht wordt gratis toegekend en is in het belang van beide partijen teneinde, ieder in zijn specialiteit, bij te dragen tot de ontwikkeling van het project.

## VII. VOORBEHOUD EN VOLMACHTEN

1. Volmacht

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de comparant sub 2, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere **nutsleidingen** af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien.
De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de comparanten om de eerste **verzekeringspolissen** af te sluiten die vereist zijn door de statuten.
Zij geven tenslotte volmacht aan de comparanten om alle **wijzigingen** te laten aanbrengen aan de statuten voor zover die hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken.
Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

2. Volmacht verkoopakten

Vervolgens verklaart de comparanten sub 2, als bijzondere lasthebbers aan te stellen:

- Mevrouw HENNISSEN Katleen, geboren te Antwerpen op 11 september 1979, wonende te 2150 Borsbeek, Corluylei 83, identiteitskaart met nummer 590-7683897-68, rijksregisternummer 79.09.11-350.72.
- Mevrouw DE SCHUTTER Petra Maria Danny, geboren te Ekeren

op 11 januari 1972, wonende te 2620 Hemiksem, Merellaan 10, identiteitskaart met nummer 010 0026031 19, rijksregisternummer 72.01.11-272.44.

- Mevrouw HERMANS Sonia Pauline Francine, geboren te Leuven op 30 mei 1952, wonende te 2840 Rumst (Reet), Molenstraat 12 bus 4, identiteitskaart met nummer 591-1710310-11, rijksregisternummer 52.05.30-360.61.

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 gebouw.
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 erfdienstbaarheden 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.

## IIX. STATUTEN

### 1. ALGEMEEN

1. De comparanten verklaren mij, notaris, dat er op voorschreven lot grond, een **handelsgelijkvloers en 3 appartementen** zullen opgericht worden, en dit overeenkomstig

de voormelde bouwplannen opgemaakt door Architecten Kennes – Elegeert – De Ruysscher te Mechelen, Zandpoortvest 2.
2. Teneinde **aan elke kavel die een bebouwd privatief deel bevat, een aandeel te verschaffen in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen**, beslissen de comparanten het eigendom te stellen onder het regime van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, overeenkomstig artikel 577-2 §9 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De comparanten verklaren bijgevolg aan mij, notaris, bij onderhavige akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de **statuten** van het gebouw.
3. Deze statuten bestaan enerzijds uit de basisakte van het eigendom, en anderzijds uit het reglement van mede-eigendom.
Voor alles wat niet geregeld is in onderhavige statuten, wordt door comparanten verwezen naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande "gedwongen mede-eigendom in het algemeen", en "gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen" in het bijzonder.
Tengevolge van onderhavige akte zal het hierna beschreven lot voortaan bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen in de mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars, en anderzijds uit privatieve delen die de uitsluitende en exclusieve eigendom zijn van één eigenaar, ook kavels genoemd.
De gemeenschappelijke delen worden verdeeld in aandelen die, voor de hierna vast te stellen breukdelen, verbonden worden aan de privatieve delen.
Ingevolge deze verdeling bekomt vanaf heden elke kavel met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, en wel zo dat er vanaf heden afzonderlijk over kan beschikt worden, en dat het ook afzonderlijk met zakelijke rechten kan bezwaard worden.
4. Van zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, geldt onderstaande:
De vereniging draagt dan de benaming "***Vereniging van mede-eigenaars Mechelen, Persoonshoek***" met vermoedelijk toekomstig huisnummer 3. Zij heeft haar zetel in het eigendom.
De vereniging kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het eigendom.
Beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.
Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die

werken uit te voeren, evenwel voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.
5.De hierna vermelde aanduidingen zoals links, midden, rechts, boven, onder, voor en achter worden telkens gegeven staande op de persoonshoek en kijkend naar het gebouw.

2. AANGEHECHTE DOCUMENTEN

De comparanten hebben ons de volgende documenten overhandigd om na ondertekening door de comparanten en door mij, notaris aan de akte gehecht te blijven, doch niet mee te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor:

A) de stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen op 11 januari 2013 (dossiernummer: 2012/0817), gemerkt A;
B) het vergunde plan van alle vlakken van het hierna vermelde nog op te richten eigendom, opgemaakt door Architecten Kennes – Elegeert – De Ruysscher te Mechelen, Zandpoortvest 2, gemerkt B;

De voorliggende plannen hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd. Zulks betekent, dat de plannen in kwestie steeds kunnen gewijzigd worden, voor zover de veranderingen geen schade toebrengen aan de structuur van het gebouw, en verder, het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars niet in het gedrang brengen.
Overigens zullen eventuele wijzigingen noch de samenstelling, noch de oppervlakte van de reeds verkochte privatieve elementen mogen aantasten.
Zij mogen evenmin de stijl en de harmonie schaden van de gemene delen van het eigendom. Alles moet dus beperkt blijven tot detailwijzigingen van algemeen technische aard.

## HOOFDSTUK I – BASISAKTE

### Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten:

*Artikel 1: Aanduiding van het eigendom*

**Stad Mechelen, eerste afdeling**

Een appartementsgebouw in oprichting, genaamd "Onder Tussen", gelegen te **Persoonshoek**, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie E nummer 501/N met een oppervlakte van 90m².

*Artikel 2:* Beschrijving van de privatieve kavels met de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen :

**GELIJKVLOERS**

Op het gelijkvloers bevindt zich een commerciële ruimte,

gemerkt "Handelsgelijkvloers", zoals aangeduid op voormeld plan:
De commerciële ruimte gemerkt "**Handelsgelijkvloers**", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke commerciële ruimte,
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 221/1.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

**EERSTE VERDIEPING**

Op de eerste verdieping bevindt zich één appartement, gemerkt "Appartement 1", zoals aangeduid op voormeld plan:
Het appartement op de eerste verdieping, gemerkt "**Appartement 1**", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, keuken, wc, badkamer, 1 slaapkamer.
- In privatief en exclusief genot: het terras verbonden aan dit appartement.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 211/1.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

**TWEEDE VERDIEPING**

Op de tweede verdieping bevindt zich één appartement, gemerkt "Appartement 2", zoals aangeduid op voormeld plan:
Het appartement op de tweede verdieping, gemerkt "**Appartement 2**", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom: leefruimte, keuken, wc, badkamer, 1 slaapkamer.
- In privatief en exclusief genot: het terras verbonden aan dit appartement.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 211/1.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

**DERDE EN VIERDE VERDIEPING**

Op de derde en vierde verdieping bevindt zich één duplexappartement, gemerkt "Duplex", zoals aangeduid op voormeld plan:
Het duplexappartement op de derde en vierde verdieping, gemerkt "**Duplex**", omvattende:

- In privatieve en uitsluitende eigendom:
  Op de derde verdieping: hal, badkamer, wc, twee slaapkamers gescheiden door een wand met deuropening, keuken, eethoek, trap naar de vierde verdieping;
  Op de vierde verdieping: leefruimte.
- In privatief en exclusief genot: het terras verbonden aan dit appartement.
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 357/1.000sten in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Samenvatting:

| | |
|---|---|
| - Handelsgelijkvloers | 221/1.000sten |
| - Appartement 1 | 211/1.000sten |
| - Appartement 2 | 211/1.000sten |
| - Duplex | 357/1.000sten |
| TOTAAL: | 1.000/1.000sten |

*Artikel 3: Onderdelen van privatieve kavels.*

Maken deel uit van de eerder beschreven kavels, de elementen waaruit ze zijn samengesteld, en de onderdelen ervan die zich binnen de kavel bevinden of daarbuiten zoals ondermeer hetgeen hierna is beschreven:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering met versiering;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de installatie voor de centrale verwarming;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden, zoals de individuele toegangsdeur (wat de appartementen betreffen);
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt, zoals bijvoorbeeld de verlichting.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die slechts tot het gebruik van slechts één privatieve kavel bestemd zijn geacht privatief te zijn.

**Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**

*Artikel 4: Omschrijving begrip aandelen.*

Overeenkomstig de wet worden aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden kavels. Het totaal van de aandelen verbonden aan de privatieve kavels bedraagt duizend (1.000).

Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

De toekomstige eigenaars zijn gehouden de toekenning van het 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 toegekend aantal aandelen en anderzijds de respectieve toekomstige waarde, met in acht name van volgende uitzonderingen:

a) een definitieve rechterlijke beslissing die de verdeling wijzigt;
b) nadien aan het eigendom aangebrachte wijzigingen.

*Artikel 5: Beschrijving van de gemene delen.*

Het eigendom wordt in deze akte beschreven op basis van het voormelde en hieraangehechte stel van plannen.

De grond voor zijn gehele oppervlakte, de riolering, de meters van de nutsvoorzieningen, fietsenberging, de bellen aan de inkomdeur van de appartementen en in de inkomhal op het gelijkvloers, de brievenbussen, de apparaten van de parlofoon en deuropener, de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon; de noodverlichting en verlichting in de traphal en in de inkomhal, elektriciteit- en waterleidingen, de traphal met trappen, de liftinstallatie met liftkoker; de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamten, pijlers, balken en dakbalken, de dragende muren, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve kavels van elkaar scheiden, de buitengevels, de terrassen, de borstwering van de terrassen, de bekleding en versiering der schouwen en gevels, de verluchtingen, de roosteringen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de daken met hun bedekking en aflopen, de doorgangen, de draden voor de gemeenschappelijke verlichting, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas en elektriciteit (met uitzondering van de delen van deze leidingen in een privatieve kavel, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van deze kavel dienen), de eventuele noodladders en andere veiligheidsinstallaties voor de bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil en voor de evacuatie van personen en goederen in zulk geval, septische put, regenwaterput, en alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één van de mede-eigenaars zelf, en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik.

**Alle lasten en kosten**, die verbonden zijn aan deze gemeenschappelijke gedeelten, en zodoende bestemd tot gebruik door of nuttig zijn voor alle mede-eigenaars in het ganse gebouw, zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen (totaal: duizend (1.000) aandelen) (zoals vermeld in artikel 22 van onderhavige akte).

Specifiek inzake de kosten verbonden aan de **lift, inkomhal en traphal van de appartementen**, wordt bepaald dat de mede-eigenaars van het handelsgelijkvloers NIET dienen bij te dragen in deze kosten in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen aangezien zij hiervan geen gebruik maken.
De **algemene vergadering** is bevoegd om over deze gemeenschappelijke zaken *te stemmen en te beslissen*, onverminderd de wettelijke bevoegdheden van de syndicus.

**Afdeling 3. – Algemene bepalingen**

*Artikel 6: Tegenstelbaarheid van de statuten :*

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

*Artikel 7: Brandvoorzorgsmaatregelen :*

Alleen de maatregelen en voorzieningen zoals vermeld in het brandweerverslag bij de stedenbouwkundige vergunning maken deel uit van het aannemingscontract. De mede-eigenaars zullen zich desgevallend zelf in regel moeten stellen inzake bijkomende maatregelen en voorzieningen vereist door het ARAB. De meerkost ontstaan uit de eventueel vereiste aanpassingen zal ten laste komen van de betrokken mede-eigenaars.

*Artikel 8: Algemene Opmerking :*

Deze basisakte vormt één geheel met het hierna vermeld reglement van mede-eigendom en haar bijlagen. Zij stelt de rechten en verplichtingen vast van de leden en toekomstige leden van de vereniging van mede-eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op alle rechtsopvolgers.
De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn die na te leven, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

## HOOFDSTUK 2 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

**Afdeling 1: Rechtspersoonlijkheid**

*Artikel 1: Rechtsvorderingen – openbaarheid – tegenstelbaarheid – overdracht :*

1) Verkrijging rechtspersoonlijkheid :

Deze akte, die de statuten omvat van de vereniging van mede-eigenaars, zal overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet, worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking, vanaf het ogenblik minstens één privatieve kavel wordt vervreemd. De hierna twee aangehaalde voorwaarden

dienen vervuld te zijn wat de vervreemding betreft : het **eigendomsrecht** dient te zijn **overgedragen** en de overeenkomst dient **vaste datum** te hebben. Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars vanaf dat ogenblik rechtspersoonlijkheid.

2) Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.
Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.
Iedere mede-eigenaar kan aan de Vrederechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.
Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.
De mede-eigenaar die op rechtmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de algemene vergadering is goedgekeurd.
Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
Ieder benadeeld mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om zich in de plaats te stellen van de algemene vergadering voor het nemen van een beslissing, wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met een door de wet of de statuten opgelegde meerderheid.

*Artikel 2: Ontbinding en vereffening :*

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het eigendom heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.
De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.
De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.
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.
Voor zover niets 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 57 en 186 tot en met 188, 190 tot 195§1, van het Wetboek Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.
De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgesteld, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
De akte bevat:

- 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.
- 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 de mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving in het hypotheekkantoor.

**Afdeling 2.- Rechten en plichten van de mede-eigenaars :**

**A. Rechten en plichten met betrekking tot de privatieve delen:**

*Artikel 3: Beginsel :*

De eigenaars hebben het gebruik en het genot van hun respectieve kavels binnen de perken vastgesteld door het huidig reglement van mede-eigendom en door de wet.

*Artikel 4: Bestemming der kavels :*

1. De kavels zijn bestemd tot **privé-bewoning**, behoudens hieronder vermeld onder artikel 8.8..
2. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.
3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.
   Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio of televisietoestellen. Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen

bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.
Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

*Artikel 5: Bewoning – terminologie.*

In de tekst van de statuten wordt verder met termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.
De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

*Artikel 6: Verhuring.*

1. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 5.
2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner door toedoen van de mede-eigenaar erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel waarin de tekst van artikel 4 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.
3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht van bewoning is ingegaan.
4. Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot

bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

5. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en buren, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.
6. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden.

*Artikel 7: Toezicht.*

1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus bestendig toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.
2. Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.
   De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke zaken wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.
   Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

*Artikel 8: Uitzicht van privatieve kavels :*

1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.
2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel

van het gebouw, en worden daar ook geen rolluiken, antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.
3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.
4. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.
5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de bergingdeuren en de autostaanplaatsen. De syndicus waakt hierover. De kosten van de naamplaatjes zijn ten laste van de kavel waartoe zij dienen.
6. Dezelfde kleur en dezelfde materialen dienen bij vernieuwing of vervanging van de ramen in acht te worden genomen. De kosten hiervan zijn ten laste van de desbetreffende individuele mede-eigenaar.
7. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van glasgordijnen, die wit en doorschijnend moeten zijn, en de hele breedte en hoogte van vensters moeten bestrijken. Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden, gasverwarmers, voorzet- of opbouwrolluiken en zonneschermen. De kleur van de zonneschermen dient overeen te komen met de kleur van de ramen. De eenvormigheid en de wijze van plaatsing wordt bepaald door de bouwheer en daarna door de plenaire algemene vergadering van zodra deze is samengesteld.
8. De **appartementen** zijn **bestemd tot privé-bewoning**.
In de kavels kan een **vrij beroep** uitgeoefend worden of een kantoor of firma gevestigd worden, mits de eigenaar van de betrokken kavel van de bevoegde overheid de nodige stedenbouwkundige vergunningen heeft verkregen.
Iedere **commerciële bestemming is uitgesloten met uitzondering voor het handelsgelijkvloers.**
Bovendien dienen in voorkomend geval volgende regels in acht genomen te worden:

- het vestigen van een horecazaak of nachtwinkel is niet toegelaten;
- de activiteit mag geen ernstige hinder of nadeel aan de mede-bewoners berokkenen, bijvoorbeeld door het niet stroken met de hygiëne of de gangbare moraal;

- de activiteit mag geen schade toebrengen aan de standing van het gebouw en geen abnormale hinder meebrengen voor de andere bewoners.

Indien tengevolge van de uitoefening van een commerciële bestemming op het gelijkvloers, een vrij beroep of de vestiging van een bureel of kantoor, de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen, dan zal degene die de activiteit of het beroep uitoefent of er een bureel of kantoor heeft gevestigd, alleen deze verhoging dragen; ze zal forfaitair worden vastgesteld door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, beslissend bij eenvoudige meerderheid van stemmen.

9. De eigenaars van het **handelspand** mogen **publiciteit** voorzien onder de volgende voorwaarden :

- deze dient alleszins in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften;
- deze mag geenszins het ordelijk en esthetisch uitzicht van het eigendom schaden;
- Publiciteit die hiermee overeenstemt mag worden aangebracht aan de binnenzijde van de kavel achter het glas van de buitendeuren of ramen, zonder verdere verplichting tot advies; aan de buitenzijde van de kavel, binnen de zijmuren en de plafondplaat van de betrokken kavel, na gunstig advies van de syndicus en de oorspronkelijke architect van het eigendom of een door de syndicus aangewezen architect.
- Indien de eigenaar van de kavel daarbij gebruik wenst te maken van lichtreclame, mag deze geenszins bestendig aan- en uitgaan.

*Artikel 9: Werken en wijzigingen aan privatieve kavels.*

1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken. De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect op kosten van de aanvrager, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.
   Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico’s, tot uitvoering van de werken overgaan.
2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere

mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

3. Ter gelegenheid van de oprichting van het gebouw kunnen door de bouwheer wijzigingen worden aangebracht aan de indeling van de privatieve kavels. Deze wijzigingen blijven evenwel zonder invloed op het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

*Artikel 10: Splitsing en samenvoeging van kavels :*

Splitsing of samenvoeging van kavels dient steeds te geschieden in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Geen enkele eigenaar van een privatieve kavel mag deze splitsen in verschillende kavels, tenzij mits toestemming van de algemene vergadering met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen.

Twee of meer kavels die aan elkaar palen binnen hetzelfde eigendom en die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen samengevoegd worden, zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering.

Indien splitsing of samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het eigendom kan schaden, moet de betrokken eigenaar voor de uit te voeren werken de voorschriften van het hiernavolgende artikel naleven.

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

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

*Artikel 11: Aansprakelijkheid :*

Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privatieve delen, of die gebruik maakt van zijn privatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik.

**B. Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen :**

*Artikel 12: Principe :*

De eigenaars van privatieve kavels hebben het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

De eigenaars mogen geen wijzigingen aanbrengen aan gemeenschappelijke zaken, tenzij in de mate waarin het reglement van mede-eigendom dit toelaat.

*Artikel 13: Toepassing :*

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van orde kunnen worden voorzien, gelden onder meer volgende

verbodsbepalingen:
Het is verboden de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor doeleinden die met de normale gebruikswijze onverenigbaar zijn.
Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.
Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

*Artikel 14: Antennes, ontvangers en dergelijke :*

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en mits de vereiste toelatingen van overheidswege.

*Artikel 15: Veranderingswerken :*

Veranderingswerken aan de gemeenschappelijke delen kunnen alleen plaatsvinden na een beslissing van de algemene vergadering daartoe, mits een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Betreft het een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan, is een vier/vijfden meerderheid vereist.

*Artikel 15 bis: Nutsvoorzieningen.*

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit, teledistributie, en alle andere nutsvoorzieningen kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.
De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.
Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.
Elke toekomstige vergoeding die daarvoor zou betaald worden komt uitsluitend toe aan de bouwheer, zonder vergoeding of verrekening met wie dan ook.

*Artikel 16: Herstellingswerken :*

Herstellingen aan de gemeenschappelijke delen kunnen :

- door de syndicus alleen worden beslist ingeval van hoogdringendheid;
- door de algemene vergadering worden beslist, mits een drie/vierden meerderheid, in de andere gevallen;
- betreft het evenwel een herstelling van een beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging, is een besluit van de algemene vergadering nodig, mits vier/vijfden meerderheid.

Heropbouw in geval van gedeeltelijke vernietiging vereist een besluit van de algemene vergadering mits een vier/vijfden meerderheid, en in geval van volledige heropbouw unanimiteit.

*Artikel 17: Onderhouds- en reinigingswerken :*

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het eigendom, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden. Voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.
2. Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

*Artikel 18: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars :*

1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijk delen uit te voeren.
2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan bekomen worden, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.
3. Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijk werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om, zelfstandig, doch op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

*Artikel 19: Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars :*

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.
2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

**Afdeling 3 : Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten :**

De term "gemeenschappelijk" in voorgaande artikelen en in nagemelde artikelen van onderhavige akte, dient te worden begrepen in de zin van artikel 5 van onderhavige akte.

*Artikel 20: Opsomming der lasten :*

De gemeenschappelijke lasten zijn, in algemene zin, de noodzakelijke of nuttige uitgaven voor het onderhoud en de herstelling van de onverdeelde zaken, de verbruikskosten van de gemeenschappelijke installaties, de vergoedingen verschuldigd door de in gebreke gestelde mede-eigendom, de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en voor de burgerlijke verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars als grond van onverdeelde mede-eigenaars, de kosten van de heropbouw van de vernielde constructies, de kosten van beheer en alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verontschuldigd.

Zijn gemeenschappelijk, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken.
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars verschuldigd.
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen.
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht.
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

*Artikel 21: Werk- en reservekapitaal*

**Werkkapitaal :**

Met de term werkkapitaal wordt aangeduid de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten en provisies, die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Om de lopende uitgaven van het eigendom te bekostigen moet elke eigenaar van een privatieve kavel, op eerste verzoek van de syndicus, een provisie storten als bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven en dit zolang de algemene vergadering van mede-eigenaars over deze provisie niets heeft beslist.

Het vereffenen van alle onkosten en uitgaven zal om de drie maand geschieden.
Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of provisies houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in.

**Reservekapitaal :**

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor het leggen van een nieuwe dakbedekking, enzovoort.
De algemene vergadering beslist over het al dan niet aanleggen van een reservekapitaal. Zij stelt tevens bedrag van deze reserve-inbrengen vast. De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.
Het reservekapitaal kan slechts vrijgemaakt worden na beslissing door de algemene vergadering met de twee handtekeningen van de syndicus en de voorzitter van de algemene vergadering.

*Artikel 22: verdeling van de lasten :*

1) **Algemene verdeelsleutel :**

Alle lasten worden in principe gedragen door alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen waarvoor die uitgaven werden gedaan, tenzij in een afwijkende bijzondere verdeelsleutel is voorzien.
Wat de verdeling van de lasten betreft, verwijzen comparanten naar het omstandig verslag opgemaakt door Jan De wael, Landmeter-expert, beëdigd schatter te Boechout, Vinkenstraat 61.

2) **Bijzondere verdeelsleutels :**

De kosten van onderhoud, herstelling en eventuele vernieuwing van de gemeenschappelijke delen uitsluitend dienend voor bepaalde privatieve kavels zijn uitsluitend ten laste van die privatieve kavels ieder in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen en zoals bepaald in het voormeld omstandig verslag.

3) De syndicus is gelast met de **verdeling** van de kosten tussen de mede-eigenaars.
De beheersrekeningen van de vereniging legt hij voor aan de commissaris van de rekeningen.
De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
De syndicus zal de beheersrekeningen tenminste vijftien dagen voor de jaarvergadering ter beschikking stellen van de mede-eigenaars op de zetel van de vereniging. Zij hebben het recht de rekeningen na te zien met de bewijsstukken.

4) Iedere mede-eigenaar kan zich richten tot de algemene vergadering, onverminderd zijn recht om zich – in de mate

waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet – te richten tot de rechter, met het verzoek :

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

*Artikel 23: Bijdrage in deze lasten :*

1. Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, volgens het aandeel in de gemeenschappelijke delen verboden aan de privatieve kavel en zoals bepaald in het omstandig verslag.
2. Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullende provisie aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening. De mede-eigenaars betalen deze aanvullende provisie binnen vijftien dagen na het verzoek daartoe.
3. De syndicus legt minstens éénmaal per jaar zijn algemene rekening van uitgaven en inkomsten aan de algemene vergadering voor.
4. Indien een mede-eigenaar weigert om de provisie, de aanvullende provisie of de uiteindelijke afrekening in de kosten te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaarden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars, dertig dagen nadat hij de betrokken mede-eigenaar bij aangetekende brief in gebreke heeft gesteld.

De sommen, die de ingebreke gebleven mede-eigenaar schuldig is, zullen een intrest van vijf ten honderd boven de wettelijke intrest teweegbrengen voor de vereniging.

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

Na kennisgeving van deze overdracht van schuldvordering, kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.

*Artikel 24: Onverdeeldheid – Vruchtgebruik :*

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, recht van gebruik of bewoning, zijn de kosten aan deze kavel verbonden, door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de vereniging van mede-eigenaars of aan de syndicus die namens de vereniging optreedt, mag tegenwerpen.

*Artikel 25: Overdracht van een kavel.*

a) **Kostenregeling :**

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel, is de nieuwe eigenaar, en in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optredende notaris, gehouden aan de syndicus een staat van volgende kosten te vragen van:

1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing 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.
2. de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering 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. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
4. de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de overdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
5. het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed.
6. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel in het reservekapitaal verbonden aan de over te dragen kavel.

Het door de notaris gevraagd antwoord wordt aan de partijen meegedeeld.

Indien de syndicus niet geantwoord heeft binnen de vijftien respectievelijk dertig dagen (conform artikel 577-11 B.W.) na het verzoek, wordt dit eveneens aan de partijen meegedeeld. De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan zowel door de nieuwe als door de vorige mede-eigenaar, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit

verzuim of deze vertraging ontstaat.
Brengt het opmaken van de vermelde staten voor de syndicus kosten met zich mee, dan mag hij deze opeisen, doch pas na het afleveren van zijn antwoord, en uitsluitend van de eigendomsoverdrager.
Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van de onder punt 1 tot 4 vermelde schulden.
b) Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar de **gewone lasten** vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

*Artikel 26: Ontvangsten :*

Indien de ontvangsten worden geïnd omtrent de gemeenschappelijke delen, zijn zij verworden voor de vereniging van mede-eigenaars.
De algemene vergadering beslist of deze sommen geheel of gedeeltelijk dienen voor het werk- of reservekapitaal, dan wel kunnen uitgekeerd worden onder de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.
De vergoedingen hoofdens blokpolissen uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars, komen ten goede aan alle mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, en zoals verder bepaald onder artikel 28.

*Artikel 27: Verzekeringspolissen :*

**1. Brandverzekering :**

1.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan de privatieve als aan de gemeenschappelijke delen van het eigendom, doch met uitsluiting van de inboedel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst voor alle mede-eigenaars gezamenlijk verzekerd.
De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringswet, ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruitvallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.
Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot de schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding, afbraak of vernietiging bevolen om verdere

uitbreiding van schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.
1.2. Genieten als verzekeringsnemers, behoudens de vereniging van mede-eigenaars en de mede-eigenaars, mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennootschap van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als mede-verzekerde aanduidt.
1.3. De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

**2. Aansprakelijkheidsverzekering :**

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.
Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel de privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het eigendom. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in de dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere gebruiker van een privatieve kavel in het eigendom.

**3. Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies:**

3.1. De eerste verzekeringen worden afgesloten door de bouwheer. De mede-eigenaars zijn gehouden tot betaling van hun aandeel in de premies van de verzekeringen vanaf de voorlopige oplevering. Indien de bouwheer premies betaald heeft die (gedeeltelijk) betrekking hebben op de periode na de voorlopige oplevering zal de mede-eigenaar het aandeel van de premie betreffende deze periode terugbetalen aan de bouwheer. Door ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen namens hem af te sluiten.
3.2. Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus die de besluiten van algemene vergadering van mede-eigenaars hieromtrent uitvoert.
De syndicus betaalt de premies als gemeenschappelijke last. Zij zullen aan de vereniging worden terugbetaald door de mede-eigenaars, naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.
Elke eigenaar van een kavel is gehouden medewerking te

verlenen, mocht dit nodig zijn, voor het afsluiten van deze verzekering. Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de polissen.
3.3. Ingeval een aanvullende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door één der mede-eigenaars, of uit hoofde het personeel dat hij in dienst heeft, of meer in het algemeen voor om het even welke persoonlijke reden, zal deze aanvullende premie uitsluitend ten laste vallen van deze laatste.
3.4. De mede-eigenaars die menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag is afgesloten, zullen te allen tijde het recht hebben, voor eigen rekening, een bijkomende verzekering in aanhangsel op de algemene polis af te sluiten, op voorwaarde de lasten en premies ervan zelf te betalen.
In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.
3.5. Ingeval door sommige mede-eigenaars verfraaiingen worden uitgevoerd aan hun eigendom, zullen zij deze op hun kosten laten verzekeren. Zij zullen deze nochtans mogen verzekeren op de gemeenschappelijke algemene polis, op last van de aanvullende premie te dragen en zonder dat de andere mede-eigenaars zouden moeten tussenkomen in de eventuele kosten van wederopbouw.
In voorkomend geval zal alleen de belanghebbende mede-eigendom recht hebben op de supplementaire vergoeding, die wegens deze verzekering zou kunnen toegekend worden en hij zal er vrijelijk over mogen beschikken.
3.6. Kortingen die op premies worden toegestaan door de verzekeringsmaatschappijen voor onverkochte kavels, komen uitsluitend toe aan de bouwheer.

*Artikel 28: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen:*

a) Ingeval van gehele of gedeeltelijke beschadiging of vernietiging van het eigendom, worden de vergoedingen, uitgekeerd krachtens de polis, op rekening van de vereniging van mede-eigenaars gestort. Er wordt vooreerst rekening gehouden met de rechten van eventuele bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers.
b) De vergoedingen worden als volgt aangewend :
b.1.) ingeval van gedeeltelijke beschadiging of vernietiging, zal de syndicus, indien hij daartoe wordt gemachtigd door de algemene vergadering, te beslissen bij vier/vijfden meerderheid, de vergoeding aanwenden om de beschadigde plaatsen of voorwerpen terug in goede staat te brengen. De vernieling van het eigendom zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, in het geval dat de waarde van het eigendom na de vernieling minstens één/vierde bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling

vertegenwoordigde (beide waarden zonder rekening te houden met de grond).
Indien de vergoeding ontoereikend is voor de herstelling zal het tekort door de syndicus verhaald worden ten laste van alle mede-eigenaars. Deze hebben evenwel een verhaal tegen diegenen die uit hoofde van de heropbouw een meerwaarde aan hun goed verkrijgen tot beloop van deze waardevermeerdering. Indien de vergoeding hoger blijkt te zijn dan de herstellingskosten komt het overschot ten goede aan de vereniging van de mede-eigenaars.
b.2.) Ingeval van volledige vernietiging, moet de vergoeding, indien de algemene vergadering daartoe beslist met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, aangewend worden voor de volledige heropbouw van het eigendom.
De vernietiging van het eigendom wordt beschouwd als zijnde volledig, ingeval dat de waarde van het eigendom na de vernieling het vierde niet bereikt van de waarde dat het voor het begin van de vernieling vertegenwoordigde (beide waarden genomen zonder rekening te houden met de waarde van de grond).
Ingeval de vergoeding ontoereikend is om de werken van wederopbouw te betalen, zal het tekort ten laste vallen van de mede-eigenaars, in verhouding met ieders aandeel in de gemene delen. Het zal eisbaar worden binnen de drie maand na de vergadering die het vereiste supplement zal vastgelegd hebben, terwijl de wettelijke intresten, verhoogd met vijf ten honderd, rechtens en zonder ingebrekestelling lopen na verloop van deze termijn.
De mede-eigenaars die in gebreke blijven binnen voormelde termijn hun aandeel in de kosten van wederopbouw te betalen, worden ertoe gehouden aan deze mede-eigenaars die het zouden aanvragen, al hun rechten op het eigendom af te staan, mits behoud van hun aandeel in de vergoeding. De prijs van deze afstand zal, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, vastgesteld worden door twee deskundigen aangeduid door de bevoegde rechtbank, bij eenvoudig bevelschrift op verzoek van de meest gerede partij en met de mogelijkheid voor de deskundigen, een derde deskundige aan te stellen met beslissende stem. Ingeval geen akkoord gevonden wordt betreffende de keuze van een derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze aangesteld worden als de twee deskundigen.
De betaling van de prijs zal als volgt geschieden: een/derde kontant en het saldo jaarlijks bij derden van jaar tot jaar, verhoogd met de wettelijke intresten die betaalbaar terzelfdertijd als ieder fractie van het kapitaal.
Indien het eigendom niet wederopgebouwd wordt, zal de vereniging van mede-eigenaars ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding alsmede de opbrengst van de eventuele licitatie zullen onder de mede-eigenaars verdeeld worden in

verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemene delen, na aftrek van eventuele schulden.

**Afdeling 4 : De Algemene Vergadering :**

*Artikel 29: Begrip :*

De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het eigendom.

*Artikel 30: Gewone en bijzondere algemene vergadering :*

1.De **gewone algemene vergadering** van de leden van de vereniging, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen.

Deze vergadering zal worden gehouden op een dag vallend tussen of op de eerste maart en tussen of op de vijftiende maart van elk jaar.

2.Te allen tijde kan een **bijzondere algemene vergadering** worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die niet een wijziging van de statuten inhoudt, en een **buitengewone algemene vergadering** over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort wanneer zij een wijziging van de statuten betreft.

*Artikel 31: Plaats van de vergadering :*

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vereniging of in een andere plaats in de stad of de gemeente, aangeduid in de oproeping.

*Artikel 32: Samenstelling van de algemene vergadering :*

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

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

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

*Artikel 33: Bijeenroeping algemene vergaderingen:*

1. De syndicus roept de algemene vergadering bijeen op de daartoe vastgestelde dag(en) of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen

door de bouwheer of haar gemachtigde.
2. De syndicus dient een algemene vergadering te houden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.
Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.
Indien de algemene vergadering heeft besloten tot het inrichten van een raad van mede-eigendom, dan heeft ook dit orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, in de uitzonderlijke omstandigheden het recht de algemene vergadering bijeen te roepen.
3. Behoudens in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping telkens ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand voor de datum waarop de algemene vergadering dient gehouden te worden.
De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.
De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.
4. De oproeping moet naast dag, uur en plaats van de vergadering, nauwkeurig de agenda bevatten, en in voorkomend geval, de voorstellen tot besluit, de vermelding van de verslagen, en de documenten die ter inzage zijn in de zetel van de vereniging.
5. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, 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 vermeldt volgens nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.
Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.
6. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan elke persoon die het eigendom bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft. De syndicus herinnert hen eraan dat zij schriftelijk vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten mogen formuleren, welke schriftelijke vragen de syndicus moeten bereiken uiterlijk drie

werkdagen voor de algemene vergadering.
Deze vragen en opmerkingen worden aan de algemene vergadering ter informatie meegedeeld.

*Artikel 34 : Bevoegdheid :*

De algemene vergadering is bevoegd te beraadslagen en te beslissen over alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars. De algemene vergadering heeft een residuaire bevoegdheid: zij is bevoegd voor alle aangelegenheden die door de wet of door de statuten niet aan een ander orgaan van de rechtspersoon werden voorbehouden.
Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen aan de hand van de door de syndicus ter afsluiting van het boekjaar opgemaakte balans, die betrekking hebben op:
1.de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken.
2.De inkomsten en uitgaven van de vereniging van mede-eigenaars.
3. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder.
4. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. de wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.
6. de herstelling of heropbouw van het eigendom na beschadiging ervan.
De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en te betalen voorschotten en de uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het eigendom.
Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom of aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door onderhavige statuten bepaald.

*Artikel 35: Bureau van de vergadering :*

1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om de voorzitter en twee bijzitters waarvan één secretaris en één stemopnemer, te benoemen.
De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau. Deze moeten lid zijn van de algemene vergadering.
2.De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter.
De algemene vergadering wordt verzocht een voorzitter en een

plaatsvervangend voorzitter te benoemen. Zij worden benoemd voor een termijn van drie jaar en zijn herverkiesbaar. De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter moeten een mede-eigenaar zijn. Een tewerkgestelde van de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS of de syndicus kunnen nooit benoemd worden tot voorzitter of ondervoorzitter.
De plaatsvervangend voorzitter zal optreden indien de voorzitter gehinderd is of niet in de mogelijkheid is de vergadering voor te zitten.
3. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de voorzitter kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.
Bij ontstentenis van een kandidaat of indien na 2 stemronden niet tot een aanduiding kan worden overgegaan, wordt de plaatsvervangend voorzitter van rechtswege benoemd: de persoonlijk aanwezige eigenaar met het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex, na de voorzitter, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.
4. De secretaris en stemopnemer worden benoemd voor een termijn van een jaar en zijn herkiesbaar.
5. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van de secretaris en stemopnemer kan overgaan, worden deze door de voorzitter aangeduid.
Het ambt van secretaris zal bij voorkeur door de syndicus waargenomen worden.
5. De voorzitter en de twee bijzitters hebben tot opdracht de beheersrekeningen na te zien op zicht van de rechtvaardigende stukken en voor de vergadering verslag uit te brengen.

*Artikel 36: Aanwezigheidsquorum van de algemene vergadering:*

1.De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer bij het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het eigendom bezitten.
Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie/vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
2. Indien geen van beide quorums werden 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.
3. Ingeval de beslissing op de agenda unanimiteit van stemmen vereist om te worden aangenomen, moet de algemene vergadering echter voltallig zijn om deze beslissing te kunnen nemen, zoals hierna vermeld.

*Artikel 37: Vereiste meerderheden :*

1. De beraadslagingen geschieden met een volstrekte meerderheid van stemmen, behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door de wettelijke bepalingen.
2. 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 alle mede-eigenaars. Bijgevolg kan in dat geval enkel een beslissing worden genomen indien alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
Wanneer in de gevallen hiervoor vermeld, gewone meerderheid of gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt deze meerderheid berekend op het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars.
Voor de berekening van de vereiste meerderheid, worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.
3. De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van drie/vierden** van alle aanwezige of vertegenwoordigde de stemmen over :
a) iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik, of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.
b) alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen.
c) de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op het beheer.
d) de gehele of gedeeltelijke uitkering van niet gebruikte bedragen van het reservekapitaal.
e)de opmaak van of de wijziging van een reglement van inwendige orde.
f) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8§4,4° vermelde daden (bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer.
g) Mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.
4. De algemene vergadering beslist **bij meerderheid van**

**vier/vijfden** van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen over:
a) iedere andere wijziging van de statuten, die niet slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan, waaronder ook begrepen het uitbreiden of beperken van een uitsluitend genot en gebruik;
c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging.
d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.
5. De algemene vergadering beslist **met eenparigheid van stemmen** van alle mede-eigenaars over:
a) elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom. 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
b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed.
c) over de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

*Artikel 38: Stemrecht op de algemene vergadering :*

1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.
2. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus of tewerkgestelden of lasthebbers van de vereniging van mede-eigenaars. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.
De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.
Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
3. Indien een mede-eigenaar zich op de algemene vergadering wil laten bijstaan door een raadsman, zal dit enkel toegelaten zijn mits hij de syndicus, ten laatste daags voor de algemene vergadering, van zijn beroep op bijstand op de hoogte brengt.

4. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar worden aangesteld. Hij geeft wel het recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in deze hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering. Hij kan evenwel niet mee beraadslagen en stemmen over de agendapunten die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
5. Een persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.
6. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
In voorkomend geval zal, bij gelijkheid aan stemmen, het derde bindend advies worden gevraagd van een raadsman, aan te duiden in gemeen overleg.
7.In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavels is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslaging deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.
Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijke de identiteit van hun lasthebber mee.

*Artikel 39: Agenda :*

De algemene vergadering kan alleen rechtsgeldig beraadslagen of besluiten over punten die in de aangekondigde agenda zijn opgenomen of daarin impliciet zijn vervat. Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts worden beraadslaagd in een vergadering waarin alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits daartoe met eenparigheid van stemmen wordt besloten.

*Artikel 40: Aanwezigheidslijst :*

Er wordt een aanwezigheidslijst van de algemene vergadering opgesteld. Deze aanwezigheidslijst wordt bij aanvang van de vergadering door de mede-eigenaars of hun lasthebbers ondertekend. Op deze lijst wordt tevens vermeld met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

*Artikel 41: Verdaging van de vergadering :*

De voorzitter heeft het recht elke gewone en bijzondere vergadering één enkele maal drie weken te verdagen, tenzij de vergadering bijeengeroepen is op verzoek van één of meer leden die meer dan één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Zulk een verdaging doet alle genomen besluiten vervallen.

*Artikel 42: Notulen van de algemene vergadering:*

1.De syndicus notuleert de besluiten van de algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De notulen worden op het einde van de vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen genomen door de algemene vergadering op in het register bedoeld in artikel 577-10§3.

2. De syndicus deelt binnen de dertig dagen na afsluiting van de vergadering de beslissingen mee aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet en andere syndici.

Het register van de notulen wordt bewaard op de zetel van de vereniging en kan door elke belanghebbende, zonder kosten worden geraadpleegd.

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

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

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

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

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

5. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een

zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning zijn genomen, zijn aan degene die stemgerechtigd waren op de algemene vergadering die ze getroffen heeft van rechtswege en zonder kennisgeving tegenwerpelijk.
De bewoner of koper wordt over deze beslissingen ingelicht door een bericht van de syndicus die hem daarover inlicht bij een ter post aangetekende brief, binnen de twee weken nadat de beslissing getroffen werd.
6.De syndicus dient iedere belanghebbende toe te laten om na afspraak en maximaal één maal per maand:

- kosteloos het register der notulen en het reglement van inwendige orde te raadplegen,
- op eigen kosten, doch in aanwezigheid van de syndicus en op een door de syndicus aangewezen plaats, van de gewenste passages kopie te maken.

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

**Afdeling 5 : De syndicus :**

*Artikel 43: Algemene opdracht :*

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

*Artikel 44: Benoeming :*

1. De verkoper sub 1.neemt de functie van eerste syndicus waar.
Het mandaat van deze eerste syndicus neemt van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.
2. De volgende syndici worden benoemd door de algemene vergadering bij volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of bij ontstentenis daarvan, op verzoek van een mede-eigenaar, aangesteld bij beslissing van de rechter.
3. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval drie jaar te boven gaan, maar kan worden verlengd.
Hij is herbenoembaar.
Zijn mandaat neemt van rechtswege een einde bij het verstrijken van de termijn van zijn mandaat.
4.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.
5.Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot syndicus, zal deze onder zijn venoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger benoemen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de

uitoefening van zijn opdracht.
6. De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de Voorzitter en de syndicus en dient bewaard te worden op de zetel van de vereniging.

*Artikel 45: Bekendmaking :*

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 eigendom waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.
Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma alsmede haar maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer indien de onderneming is ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen.
Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het ieder belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name 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 met de duur van zijn mandaat en met zijn bevoegdheden.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

*Artikel 46: Bevoegdheden van de syndicus :*

De syndicus heeft tot opdracht :
1.De algemene vergadering bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde dagen of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen en de gevraagde punten te plaatsen op de agenda van de algemene vergadering, rekeninghoudend met de datum waarop de syndicus het verzoek heeft ontvangen.
2. De aanwezigheidslijst van de algemene vergadering op te maken en de beslissingen van de algemene vergadering te notuleren in het daartoe bestemd register en dit te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen toestaan en uittreksels dienaangaande;
3.De beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en te laten uitvoeren.
4.De beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of

persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten.
5.Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. (Hij zorgt voor het goede onderhoud van de gemeenschappelijke delen en laat alle dringende werken en herstellingen uitvoeren.).
6.Te waken over de rust en de orde in het eigendom, en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering te laten naleven.
7.Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren. De syndicus voert daartoe een boekhouding die het mogelijk maakt de inkomsten en uitgaven van de Vereniging van Mede-eigenaars vast te stellen en balansen op te maken, die het mogelijk maken aan iedere mede-eigenaar een persoonlijke afrekening te bezorgen en jaarlijks een balans voor te leggen ter goedkeuring aan de algemene vergadering. Hij bewaart hiervoor alle bewijskrachtige stukken. Voor zover als mogelijk dient dit vermogen 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 worden geplaatst. Onder de vereiste omstandigheden plaatst hij zijn handtekening voor de vrijgave van het werkkapitaal of reservekapitaal. Hij verdeelt het bedrag van de uitgaven tussen de mede-eigenaars en verzoekt hen de nodige provisies en voorschotten te storten.
8.De periodieke afrekening aan elke mede-eigenaar voor te leggen.
9.De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen.
10.Contracten af te sluiten namens de vereniging van mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel.
11.Aan de notaris, binnen de door de wet opgelegde termijn, na zijn verzoek, de informatie meedelen zoals opgelegd in artikel 577-11§1 en §2 Burgerlijk Wetboek.
12. Aan elke persoon die het eigendom bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden meegedeeld; dit door aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het complex.

13. De syndicus het reglement van inwendige orde na opstelling ervan neer op de zetel van de vereniging. Hij werkt zonder verwijl het reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De Syndicus heeft de taak te bewaren op de zetel van de vereniging, de vereiste kennisgevingen dienaangaande te verrichten, raadplegingen toestaan en uittreksels dienaangaande;
14. De syndicus geeft bij aangetekende brief kennis van het bestaan van het reglement van orde en van het register met de besluiten van de algemene vergadering aan ieder houder van een zakelijk of persoonlijk recht en aan ieder die houder is van een toelating tot bewoning, zo de verlener van dit recht dit niet heeft gedaan bij het verlenen van dat recht. Hij doet dit eveneens nadat dit recht werd verleend, bij elke wijziging van het reglement en bij elk nieuw besluit van de algemene vergadering. (Die laatste kennisgeving zal hij eveneens doen aan diegenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben maar die niet aanwezig of vertegenwoordigd waren).
15. De syndicus licht de andere mede-eigenaars onverwijld in, nadat hij van een mede-eigenaar heeft vernomen, dat deze een rechtsvordering instelt betreffende zijn kavel.
16. De vereffening van de vereniging te doen, indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te wijzen.
17. Personeel aan te werven en contracten af te sluiten namens de vereniging der mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, zo onder meer het afsluiten van verzekeringscontracten zoals bepaald in onderhavig reglement van mede-eigendom, contracten met betrekking tot de levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de gemeenschappelijke toestellen of installaties.
18. Hij onderzoekt de eventuele betwistingen omtrent de gemeenschappelijke delen, en brengt daarover verslag uit op de algemene vergadering die uiteindelijk beslist.
19. De vergoedingen die krachtens de blokpolissen worden uitgekeerd, te ontvangen en op rekening van de vereniging van mede-eigenaars te plaatsen, in afwachting van bestemmingsaanwijzing door de Algemene Vergadering.
20. de syndicus staat in voor de bewaring van het deel van het Post Interventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het complex. Dit op de zetel van de vereniging, waar dit vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen aangesteld tot het uitvoeren van de werken.
21. het verlenen van alle medewerking aan de Raad van mede-eigendom en/of de commissaris ingericht en benoemd door de Algemene Vergadering met het oog op bijstand en toezicht op zijn beheer.
22. Ten behoeve van de in artikel 577-7§1,1°,d), de bedoelde

mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van en vooraf opgemaakt bestek.
23. Aan de algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen.
24. Aan de algemene vergadering vooraf om toestemming 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, idem 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 waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld. Indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek gemachtigd te zijn bij beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS aangaan met een onderneming die direct of indirect aandeel bezit in zijn kapitaal.
25. De lijst van 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 die hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referentie van de kavels van de andere mede-eigenaars bezorgen.
26. Binnen een termijn van dertig dagen na beëindiging van zijn mandaat, dient de syndicus het volledige dossier van het beheer van het complex aan zijn opvolger, of bij diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen. Dit met inbegrip van de boekhouding en 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.
27. In het algemeen het uitvoeren van het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars en alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

*Artikel 47: Bevoegdheid: algemeen :*

Aan de syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals beschreven in vorig

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

*Artikel 48: Aansprakelijkheid :*

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.
De syndicus dient een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren. Indien de syndicus zijn mandaat kosteloos uitvoert, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars.
Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.
Wanneer de algemene vergadering een niet mede-eigenaar benoemt tot syndicus – aldus een professionele syndicus - dient deze zich te houden aan:

- De bepalingen van de Wet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitvoering van de dienstverlenende intellectuele beroepen,
- Het KB van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel van en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar,
- Het KB van 26 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars,
- De reglementen en richtlijnen uitgevaardigd door het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

*Artikel 49: Vergoeding :*

De vergoeding van de syndicus wordt door de algemene vergadering der mede-eigenaars vastgesteld voor de duur van zijn mandaat.
Indien de syndicus een professionele syndicus is, wordt hij vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.
De telefoon-, papier- en verzendingskosten mogen eveneens door de syndicus in rekening worden gebracht.
Deze vergoeding en kosten zijn ten laste van de vereniging.

*Artikel 50: Persoonlijk – tegenstrijdig belang :*

Wanneer een syndicus bij een verrichting, rechtstreeks of zijdelings, een persoonlijk of tegenstrijdig belang heeft met de vereniging, is hij verplicht de raad van mede-eigendom indien deze werd opgericht en zo niet, de voorzitter van de vereniging daarvan op de hoogte te brengen.
Hij mag de verrichtingen stellen, maar zal dan verantwoording moeten afleggen op de eerstvolgende algemene

vergadering.
Het betrokken contract of overeenkomst zal bij belangenvermenging door de voorzitter van de algemene vergadering ondertekend worden en niet door de syndicus.
*Artikel 51: ontslag – einde mandaat:*
1.De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
2. Indien de algemene vergadering voor de periode na het verstrijken van de termijn of bij ontslag, geen nieuwe syndicus heeft benoemd, wordt een nieuwe syndicus benoemd bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar.
Bij verhindering of in gebreke blijven van een syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van ieder mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

***Afdeling 6 De raad van mede-eigendom :***

*Artikel 52: Bevoegdheden :*
De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van mede-eigendom in te richten (met een meerderheid van 3/4de van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen) die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.
De raad van beheer kan enkel bestaan uit mede-eigenaars. De bevoegdheden en de werkwijze van deze raad van mede-eigendom worden door de algemene vergadering bepaald.
Indien een dergelijke raad van mede-eigendom wordt ingericht, is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.
Deze raad van mede-eigendom roept de algemene vergadering bijeen, ingeval van overlijden, afwezigheid, ontslag of tekortkomingen van de syndicus.

**Afdeling 7 Commissaris van de rekeningen :**

*Artikel 53: Benoeming – bevoegdheden – mandaat :*
1.De algemene vergadering dient een commissaris van de rekeningen te benoemen. De commissaris kan al dan niet een mede-eigenaar zijn en wordt benoemd voor een periode van maximum drie jaar.
2.De taak van de commissaris bestaat erin de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn financiëel en boekhoudkundig beheer.
De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
3.Er zal slechts één commissaris benoemd worden. Indien een rechtspersoon wordt benoemd tot commissaris, zal deze onder

zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van de directieraad of werknemers een vaste vertegenwoordiger benoemen, die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden, en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.
4. Het mandaat van de commissaris zal slechts vroegtijdig beëindigd kunnen worden om ernstige wettige redenen, de commissaris zelf zal ten allen tijde ontslag mogen nemen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de algemene vergadering.
5.Het mandaat zal worden uitgevoerd mits een vaste bezoldiging vastgesteld bij de aanvang van het mandaat.
6. De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de Vereniging van Mede-eigenaars schade ondervindt door fouten die hij heeft gemaakt in zijn opdracht.
7. De benoemde commissaris mag zich in zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.
8.De commissaris mag:

- ten allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de Vereniging van mede-eigenaars,
- van de syndicus alle inlichtingen en opheldering vorderen die hij nuttig acht,
- van de syndicus vorderen dat deze zich bij derden schriftelijk bewijs verschaft van de schulden of de tegoeden van de vereniging van mede-eigenaars.
- de algemene vergadering bijeenroepen ingeval van tekortkomingen van de syndicus.

9. De commissaris:

- mag elke Algemene vergadering bijwonen en hierop het woord nemen,
- zal over het financiëel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag overmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene vergadering, die hem al dan niet kwijting zal verlenen met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

*Artikel 54: boekjaar :*
Het boekjaar van de vennootschap gaat in op één januari en eindigt op éénendertig december van ieder jaar.
Het eerste boekjaar van de vereniging van mede-eigenaars loopt vanaf het moment waarop de vereniging rechtspersoonlijkheid verwerft tot 31 december 2013.

**HOOFDSTUK 3. REGLEMENT VAN ORDE :**

Artikel 1: Vaststelling reglement van orde :
De statuten van het eigendom kunnen worden aangevuld met een reglement van orde, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen. Bij tegenstrijdigheid

gaan de statuten voor.
De bouwheer kan een dergelijk reglement van orde opstellen. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen, daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke delen van het eigendom.
Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.
Artikel 2: Kennisgeving en tegenwerpelijkheid :
Indien een reglement van orde wordt opgesteld wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer, of na goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer respectievelijk syndicus.
De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.
Het reglement van orde is op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

## IX. SLOTBEPALINGEN

IDENTITEITSCONTROLE
De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en waarmerkt deze van de partijen aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.
Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.
RECHTSMACHT, WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAND
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 kiezen de comparanten woonst in hun voormelde zetel of woonplaats.
De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen

en waarmerkt deze van de partijen aan de hand van de door de hypotheekwet vereiste stukken.
Al de partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals faillissement, aanstelling voorlopig bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

Recht op geschriften.

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

*ORGANIEKE WET NOTARIAAT*

A. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris elke partij naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
B. De comparanten erkennen dat de notaris hen meegedeeld heeft dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of om zich te laten bijstaan door een raadsman, en desgevallend hun aandacht gevestigd heeft op de tegenstrijdige en onevenwichtige bedingen die hij zou vastgesteld hebben.
C. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen van artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke wet notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.
D. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.
E. De comparanten erkennen het ontwerp ontvangen te hebben op 16 april 2013.

## X.INHOUDSTAFEL

**I.ONROEREND GOED**
**II.DERTIGJARIG BEWIJS VAN EIGENDOM**
**III.BODEMDECREET**
**IV.RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW**
**V.ERFDIENSTBAARHEDEN**
1. Bestemming van de huisvader
2.Vroegere akten
**VI. VESTIGEN VAN RECHT VAN OPSTAL**
**VII.VOORBEHOUDEN EN VOLMACHTEN**
1.Voorbehoud scheidingsmuur

2. Volmacht
3. Volmacht verkoopakten
**IIX.STATUTEN**
**1.ALGEMEEN**
**2. AANGEHECHTE DOCUMENTEN**
**HOOFDSTUK I – BASISAKTE**
**Afdeling 1. Beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten**
*Artikel 1: Aanduiding van het eigendom*
*Artikel 2:* Beschrijving van de privatieve kavels met de eraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen
*Artikel 3: Onderdelen van privatieve kavels.*
**Afdeling 2.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.**
*Artikel 4: Omschrijving begrip aandelen.*
*Artikel 5: Beschrijving van de gemene delen.*
**Afdeling 3. – Algemene bepalingen**
*Artikel 6: Tegenstelbaarheid van de statuten*
*Artikel 7: Brandvoorzorgsmaatregelen*
*Artikel 8: Algemene Opmerking*
**HOOFDSTUK 2 - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM**
**Afdeling 1: Rechtspersoonlijkheid**
*Artikel 1: Rechtsvorderingen - openbaarheid - tegenstelbaarheid - overdracht*
1.Verkrijging rechtspersoonlijkheid
2.Rechtsvorderingen
*Artikel 2: Ontbinding en vereffening*
**Afdeling 2.- Rechten en plichten van de mede-eigenaars**
**A. Rechten en plichten met betrekking tot de privatieve delen**
*Artikel 3: Beginsel*
*Artikel 4: Bestemming der kavels*
*Artikel 5: Bewoning – terminologie.*
*Artikel 6: Verhuring.*
*Artikel 7: Toezicht.*
*Artikel 8: Uitzicht van privatieve kavels*
*Artikel 9: Werken en wijzigingen aan privatieve kavels*
*Artikel 10: Splitsing en samenvoeging van kavels*
*Artikel 11: Aansprakelijkheid*
**B. Rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen**
*Artikel 12: Principe*
*Artikel 13: Toepassing*
*Artikel 14: Antennes, ontvangers en dergelijke*
*Artikel 15: Veranderingswerken*
*Artikel 15bis: Nutsvoorzieningen.*
*Artikel 16: Herstellingswerken*
*Artikel 17: Onderhouds- en reinigingswerken*
*Artikel 18: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars*
*Artikel 19: Schade veroorzaakt door de mede-eigenaars*
**Afdeling 3 : Criteria en berekeningswijze van de verdeling**

**van de lasten**
*Artikel 20: Opsomming der lasten*
*Artikel 21: Werk- en reservekapitaal*
*Artikel 22: verdeling van de lasten*
*Artikel 23: Bijdrage in deze lasten*
*Artikel 24: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik*
*Artikel 25: Overdracht van een kavel.*
*Artikel 26: Ontvangsten*
*Artikel 27: Verzekeringspolissen*
**1. Brandverzekering**
**2. Aansprakelijkheidsverzekering**
**3. Het sluiten van de polissen en de betaling van de premies**
*Artikel 28: Bestemming van de verzekeringsvergoedingen*
**Afdeling 4 : De Algemene Vergadering**
*Artikel 29: Begrip*
*Artikel 30: Gewone en bijzondere algemene vergadering*
*Artikel 31: Plaats van de vergadering*
*Artikel 32: Samenstelling van de algemene vergadering*
*Artikel 33: Bijeenroeping algemene vergaderingen*
*Artikel 34 : Bevoegdheid*
*Artikel 35: Bureau van de vergadering*
*Artikel 36: Aanwezigheidsquorum van de algemene vergadering*
*Artikel 37: Vereiste meerderheden*
*Artikel 38: Stemrecht op de algemene vergadering*
*Artikel 39: Agenda*
*Artikel 40: Aanwezigheidslijst*
*Artikel 41: Verdaging van de vergadering*
*Artikel 42: Notulen van de algemene vergadering*
**Afdeling 5 : De syndicus :**
*Artikel 43: Algemene opdracht*
*Artikel 44: Benoeming*
*Artikel 45: Bekendmaking*
*Artikel 46: Bevoegdheden van de syndicus*
*Artikel 47: Bevoegdheid: algemeen*
*Artikel 48: Aansprakelijkheid*
*Artikel 49: Vergoeding*
*Artikel 50: Persoonlijk - tegenstrijdig belang*
*Artikel 51: ontslag – einde mandaat*
**Afdeling 6 De raad van mede-eigendom**
*Artikel 52: Bevoegdheden*
**Afdeling 7 Commissaris van de rekeningen**
*Artikel 53: Benoeming – bevoegdheden - mandaat*
*Artikel 54: boekjaar*
**HOOFDSTUK 3. REGLEMENT VAN ORDE :**
Artikel 1: Vaststelling reglement van orde
Artikel 2: Kennisgeving en tegenwerpelijkheid
**IX.SLOTBEPALINGEN**
IDENTITEITSCONTROLE
RECHTSMACHT, WOONSTKEUZE EN BURGERLIJKE STAND

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING
Recht op geschriften.
*ORGANIEKE WET NOTARIAAT*
**X.INHOUDSTAFEL**

**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 comparanten, samen met mij, notaris, deze akte samen met alle bijlagen.
***(Volgen de handtekeningen) Geregistreerd drieëntwintig bladen, drie renvooien, te Antwerpen, elfde kantoor der registratie, op 17 december 2013, boek 296, blad 37, vak 6. Ontvangen: 50,00 EUR. De eerstaanwezend inspecteur a.i. (get) W. Wuytack.***