
Akte : Statuten
Ref : 20080095-5

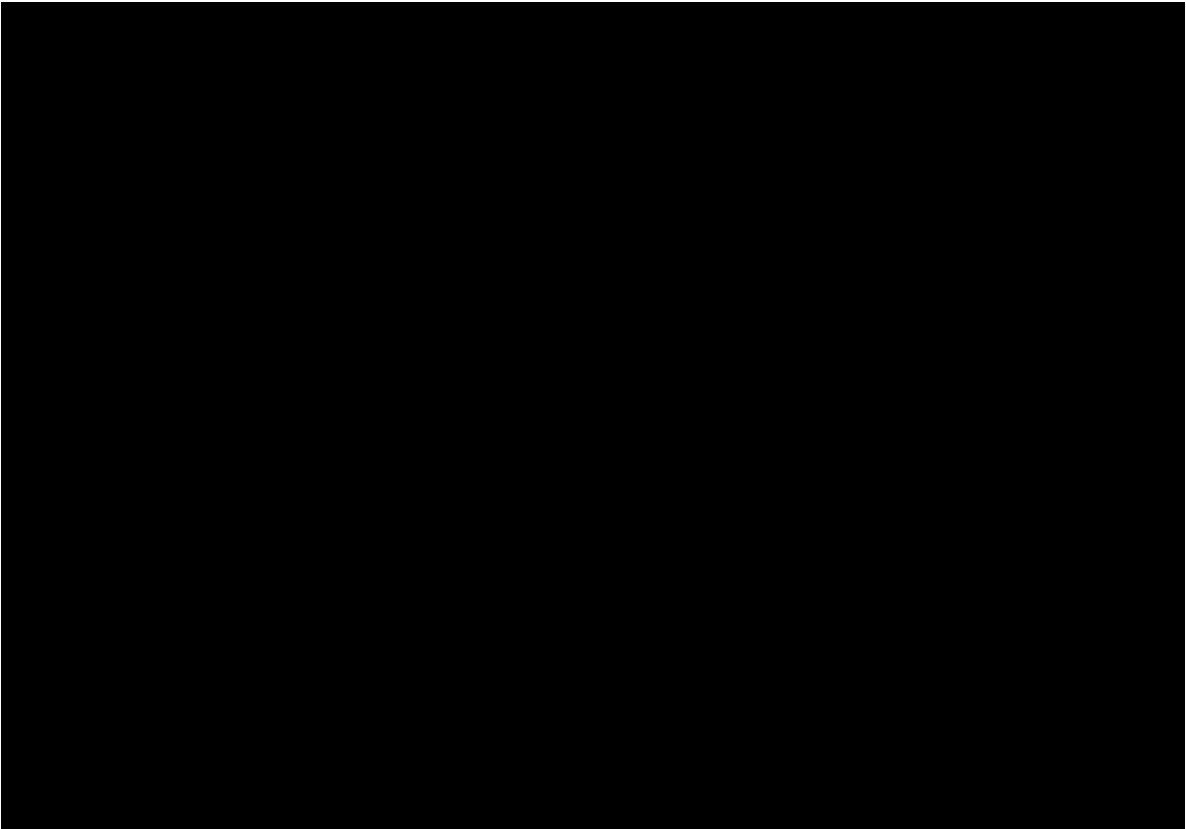
Folio nr :

Datum : 29.7.2010
Rep. nr : 493

S T A T U T E N V A N H E T G E B O U W
Antwerpsestraat 96-102 te Lier

Het jaar tweeduizend en tien
Op heden negenentwintig juli
Voor mij, **Meester Louis DIERCKX**, notaris te Turnhout.

VERSCHIJNT



Hierna aangeduid als 'de bouwheer', 'de eigenaar' of 'de comparant'.
De comparante verklaart mij Notaris hetgeen volgt:

HET GEBOUW

De eigenaar is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD LIER - eerste afdeling

Een eigendom met aanhorigheden op en met grond gelegen te Lier, **Antwerpsestraat 96/100 en 102 en Kruisbogenhofstraat 10, thans 'Antwerpsestraat'**, met alle nieuw opgerichte of op te richten gebou-

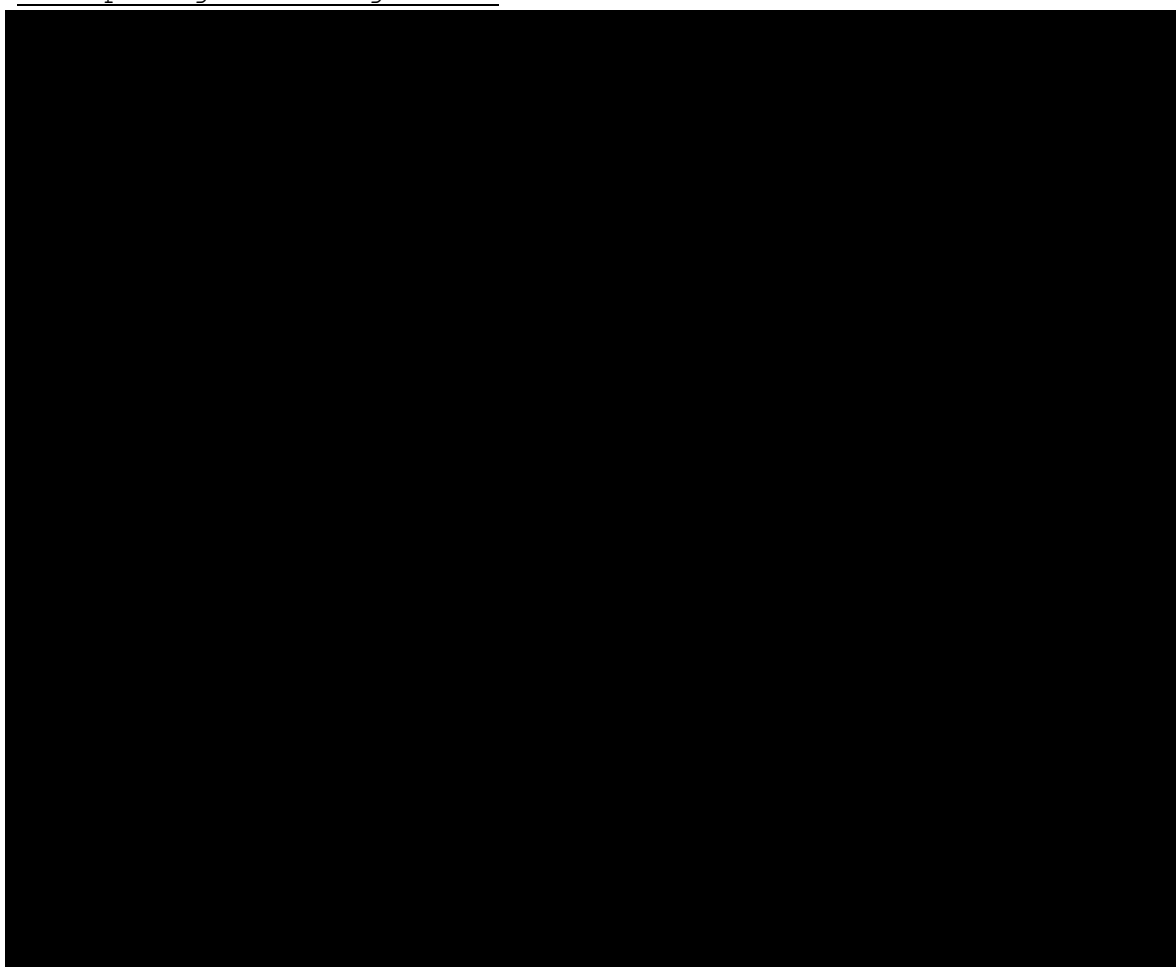
wen, volgens recente legger ten kadaster gekend sectie G nummer 54 F voor een oppervlakte van 714 (zevenhonderd veertien) vierkante meter, en begrijpende volgens titels volgende aan elkaar palende eigendommen:

1. een eigendom met aanhorigheden op en met grond, gelegen te Lier, **Antwerpsestraat 96/100**, (volgens vroegere titels Antwerpsestraat 96, 98 en 100 en Kruisbogenhofstraat 6, 8 en 12), ten kadaster gekend volgens titel sectie G nummer 54 E, voor een oppervlakte van 6 are 1 centiare.

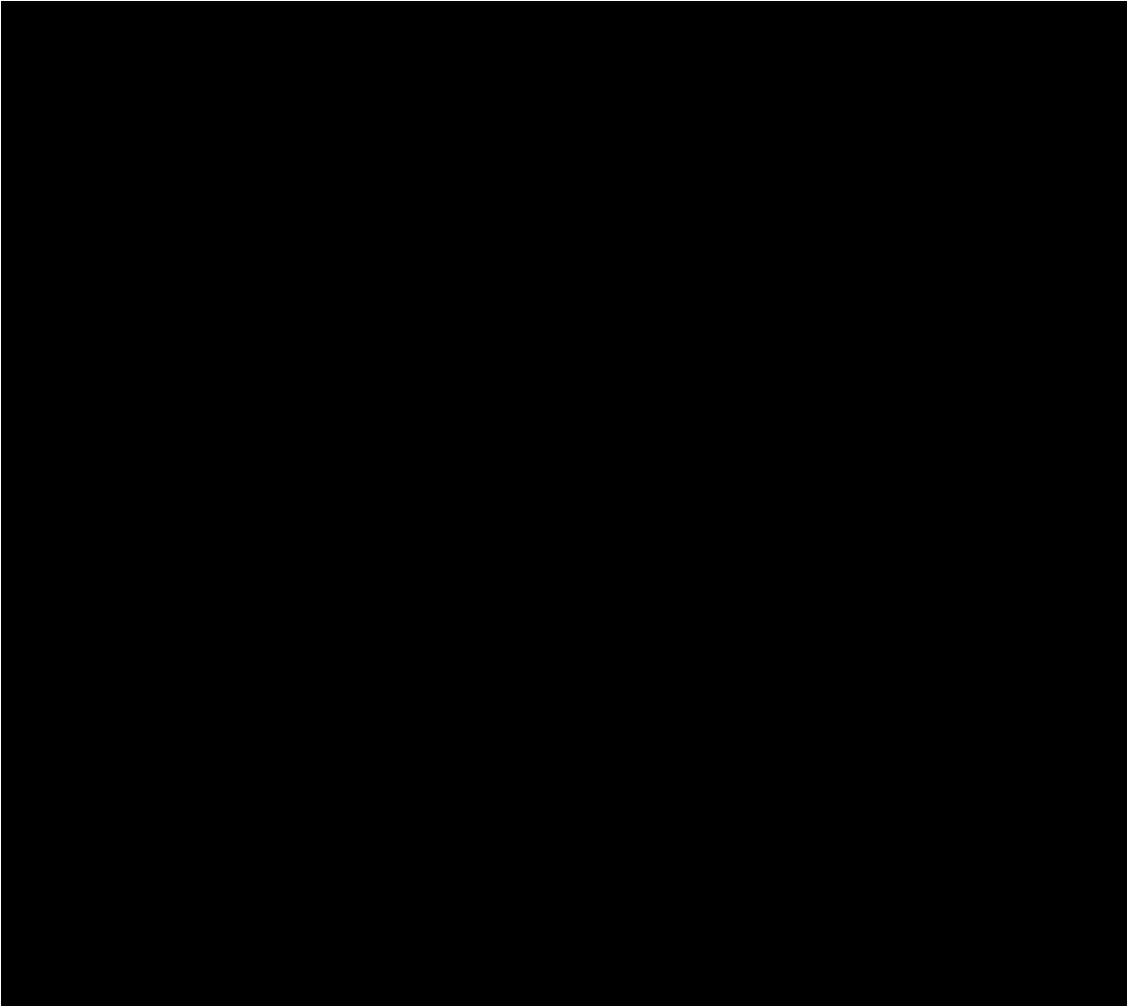
2. Een eigendom gelegen **te Lier, Antwerpsestraat 102** (volgens vroegere titel 104), ten kadaster gekend volgens titel sectie G nummer 55 C voor een oppervlakte van 70 centiare, en

3. Een eigendom op en met grond en aanhorigheden gelegen te Lier, **Kruisbogenhofstraat 10**, volgens vroegere titel Kruisbogenhofstraat 6, ten kadaster gekend volgens titel sectie G nummer 57 B, voor een oppervlakte van 43 centiare.

Oorsprong van eigendom



[REDACTED]



De bouwheer heeft een winkel- en appartementsgebouw, kortweg 'appartementsgebouw' genoemd, opgericht, waarvan de privatieve kavels zullen vervreemd worden, en met elke kavel tevens het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond die aan deze kavel verbonden is.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

DE STATUTEN

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

Deze statuten krijgen na overschrijving op het hypotheekkantoor uitwerking zodra minstens één privatieve kavel wordt overgedragen of toebedeeld

STEDENBOUW

Met betrekking tot de stedenbouwkundige bestemming van het goed heeft het gemeentebestuur van

de Stad Lier op 12 juli 2010 een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd voor de percelen 54 E, 57 B en 55 C, die thans samen het perceel 54 F vormen, waarvan de inhoud samengevat luidt als volgt:

"Uittreksel uit het Plannenregister - conform verklaard op 22-04-2007

Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP), provinciaal

Naam PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier

Datum goedkeuring 28/07/2006

Stadium goedgekeurd

Bestemming 1 Art. 1 : Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier

Gewestplan

Naam : Origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Mechelen

Datum goedkeuring 5/08/1976

Stadium goedgekeurd

Het perceel is gelegen in woongebieden

Bouwverordening

Naam Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer bij M.B. 29/04/1997

Datum goedkeuring 29/04/1997

Stadium goedgekeurd

Bouwverordening

Naam Beplantingsverordening

Datum goedkeuring 24/10/1983

Stadium goedgekeurd

Stedenbouwkundige Verordening

Naam Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bij M.B. 01/10/2004

Datum goedkeuring 1/10/2004

Stedenbouwkundige Verordening

Naam Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor degelijke verblijven bij M.B. 08/07/2005

Datum goedkeuring 8/7/2005

Stadium goedgekeurd

(...)

Uittreksel uit het Vergunningenregister, voorwaardelijk gunstig geadviseerd voor een gedeelte van het vergunningenregister door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 24/03/2010 volgens

artiekl 7.6.2 § 1 en ook 7.6.2 § 2 in afwijking van het voorgaande artikel

Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd of stedenbouwmisdrijven vastgesteld:

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (perceel 54 e)

Gemeentelijk dossiernummer: 62/28

Onderwerp : verbouwingswerken winkelhuis

Datum ontvangsbewijs uitgereikt door de gemeente: 5/02/1962

Datum beslissing schepencollege: 26/04/1962

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (perceel 54 e)

Gemeentelijk dossiernummer: 1974/221

Onderwerp : binnenverbouwing+aanbrengen uitstalraam

Datum ontvangsbewijs uitgereikt door de gemeente: 18/11/1974

Datum beslissing schepencollege: 20/12/1974

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (perceel 54 e)

Gemeentelijk dossiernummer: 77/100

Onderwerp : regularisatie bouw en inrichting personeelslokalen

Datum ontvangsbewijs uitgereikt door de gemeente: 12/05/1977

Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege: 15/07/1977

Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege : ONGUNSTIG

Datum beslissing schepencollege: 10/08/1977

Aard beslissing schepencollege : WEIGERING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (perceel 57 b)

Gemeentelijk dossiernummer: 79/11

Onderwerp : verbouwen woning

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 18/01/1979

Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege: 13/08/1979

Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege : GUNSTIG

Datum beslissing schepencollege: 31/10/1979

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (perceel 54 e)

Gemeentelijk dossiernummer: 79/241

Onderwerp : verbouwen winkelpui

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 3/12/1979

Datum beslissing schepencollege: 6/02/1980

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (perceel 57 b)

Gemeentelijk dossiernummer: 81/167

Onderwerp : verbouwen winkel

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 14/12/1981

Datum beslissing schepencollege: 13/01/1982

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (perceel 55 c)

Gemeentelijk dossiernummer: 84/84

Onderwerp : verbouwen woonhuis-handelshuis

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 24/04/1984

Datum beslissing schepencollege: 11/05/1984

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (perceel 54 e)

Gemeentelijk dossiernummer: 84/219

Onderwerp : verbouwen woonhuis

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 22/11/1984

Datum beslissing schepencollege: 13/12/1984

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING
Is de beslissing aangevallen bij de Raad van Sta-
te ? N

**AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD
STELSEL" (perceel 55 c)**

Gemeentelijk dossiernummer: 94/144

Onderwerp : gevelverbouwing

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeen-
te: 19/05/1994

Datum beslissing schepencollege: 20/06/1994

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van Sta-
te ? N

**AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD
STELSEL" (perceel 57 b)**

Gemeentelijk dossiernummer: 2002/279

Onderwerp : verbouwen woonruimte tot winkelruimte

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeen-
te: 8/10/2002

Datum beslissing schepencollege: 16/12/2002

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van Sta-
te ? N

**AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD
STELSEL" (percelen 54 e, 55 c, 57 b en 80 f8)**

Gemeentelijk dossiernummer: 2007/393

Onderwerp : bouwen van twee winkels met 5 boven-
liggende appartementen

Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar
aan het schepencollege: 4/07/2008

Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar
aan het schepencollege: ONGUNSTIG

Datum beslissing schepencollege: 15/07/2008

Aard beslissing schepencollege : WEIGERING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van Sta-
te ? N

**AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD
STELSEL" (percelen 54 e, 55 c, 57 b en 80 f8)**

Gemeentelijk dossiernummer: 2008/241

Onderwerp : slopen van winkelpanden bureel en
leegstaande delen

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeen-
te: 10/07/2008

Datum beslissing schepencollege: 26/08/2008

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van Sta-
te ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (percelen 54 e, 55 c, 57 b en 80 f8)

Gemeentelijk dossiernummer: 2008/283

Onderwerp : bouwen van twee winkels met 5 bovenliggende appartementen

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 25/08/2008

Datum van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege: 20/11/2008

Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege: GUNSTIG

Datum beslissing schepencollege: 2/12/2008

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING "OUD STELSEL" (percelen 54 e, 55 c, 57 b en 80 f8)

Gemeentelijk dossiernummer: 2009/117

Onderwerp : bouwen van twee winkels met 5 bovenliggende appartementen

Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente: 2/04/2009

Datum beslissing schepencollege: 9/06/2009

Aard beslissing schepencollege : VERGUNNING

Is de beslissing aangevallen bij de Raad van State ? N

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen stedenbouwkundige attesten** opgenomen in het vergunningenregister van de stad Lier.

Voor deze onroerende goederen zijn **geen planologische attesten** opgenomen in het vergunningenregister van de stad Lier.

Voor deze onroerende goederen zijn er **geen bouw-misdrijven** opgenomen in het vergunningenregister van de stad Lier.

Opmerking: Vergunningenregister tot op heden niet goedgekeurd.

Het onroerend goed is gelegen in een woonvernieuwingsgebied"

De Stad Lier bezorgde verder als bijkomende informatie:

"Rooilijnplan (gemeentelijk)

Naam Kartuizers veld (Anton Bergmannlaan, Kruisbogenhofstraat, Kantstraat, Parelstraat, Rederijkerslei, Renaat Veremansplein, Ernest Staeslei)

Datum goedkeuring: 29/06/1936

Stadium: goedgekeurd

Het onroerend goed is gelegen in woonvernieuwingsgebied"

De stedenbouwkundige vergunning, voor de bouw van 2 winkels met 5 bovenliggende appartementen werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lier op 2 december 2008 met dossiernummer 2008/283 en ref RWO 8.00/12021/244.2, gewijzigd door de vergunning afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lier op 9 juni 2009.

De bouwheer verklaart voor alle door hem uitgevoerde vergunningsplichtige werken de nodige vergunningen te hebben verkregen en geen kennis te hebben van enig bouw misdrijf.

BODEMATTESTEN

1 De eigenaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Ten titel van inlichting wordt gemeld dat de milieudienst van de Stad Lier, die door ondergetekende notaris hieromtrent werd ondervraagd, bij e-mailbericht van 22 juni 2010 aan ondergetekende notaris het volgende heeft medegedeeld:

"Hierbij kan ik u bevestigen dat de milieu-informatie over de Antwerpsestraat en Kruisbogenhofstraat die u op 2 maart 2010 van mij mocht ontvangen, enkel betrekking heeft op perceel 1 G 80 f8. M.a.w.: de bergplaats voor benzine, mazout, stookolie en de herstelwerkplaats voor auto's (VL 196218) bevond zich op perceel 1 G 80 f8 en dus NIET op percelen 1 G 54 e, 55 c en 57 b. De milieudienst heeft derhalve geen kennis van enige vergunning die zou kunnen wijzen op een risicoactiviteit op het hierboven beschreven goed."

Bovendien heeft de milieudienst van de stad Lier bij brieven van 12 juli 2010 voor de drie voormelde percelen (54 E, 57 B en 55 C) laten weten dat voor zover bekend er geen inrichting gevestigd was op het perceel met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo).

Dit schrijven heeft enkel een informatief karakter en geeft geen uitsluitel over het al dan niet verontreinigd zijn van de bodem.

2. De eigenaar verklaart voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten met referenties A-1516016 R-2384465, A-1516018 R-2384468 en A-1516017 R-2384467 afgeleverd door de OVAM voor de hierboven genoemde vroegere kadastrale percelen op 2 februari 2010, overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en van de inhoud van het bodemattest met referentie A-1615100 R-2468677 afgeleverd door OVAM voor het nieuwe perceel nummer 54 F op 15 juni 2010.

Deze bodemattesten bepalen allen letterlijk wat volgt:

"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."

c. De eigenaar verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan een koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: Overdrachten" van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast, met dien verstande dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde Decreet) onverminderd van toepassing blijven.

RECHTSPERSOONLIJKHEID VAN DE VERENIGING

Overeenkomstig de wet verkrijgt de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het hypotheekkantoor, en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

De vereniging draagt dan de benaming "vereniging van mede-eigenaars gebouw Antwerpsestraat 96-102". Zij heeft haar zetel in het gebouw.

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 gebouw.

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.

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Scheidingsmuur.

De bouwheer behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de prijs die door de eigenaar van de aanpalende erven later verschuldigd zou zijn voor de gemeenmaking van de zijgevels en andere afsluitingen die hij op de grens met aanpalende eigendommen zou hebben opgericht, te ontvangen.

Bijgevolg behoudt hij zich het recht voor om alleen over te gaan tot de meting, de schatting en de overdracht van deze muren en afsluitingen, en de vergoeding van te innen, en daarover kwijting te verlenen.

Dit voorbehoud brengt voor de bouwheer niet de verplichting mee om tussen te komen in het onderhoud, de bescherming, de herstelling en de wederopbouw van deze muren en/of afsluitingen, noch om het even welke verantwoordelijkheid te dragen.

Die verplichtingen blijven geheel voor rekening en risico's van de mede-eigenaars.

Indien, wegens eender welke reden, de tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars noodzakelijk is om de overdracht van deze gemeenschappelijke rechten te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd.

2. Erfdienstbaarheden

De eigenaar verklaart dat hij zelf geen erfdienstbaarheden op voorschreven goed heeft gevestigd en dat er bij zijn weten ook geen bestaan in vroegere eigendomstitels, behoudens wat volgt:

In de hierboven gemelde akte van ruil verleden op 20 maart 2009, hoofdzakelijk handelend over een aanpalend goed, werd letterlijk het volgende bedongen:

"In ruil voor de engagementen vermeld onder 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 hierboven, verkrijgt [REDACTED]

[REDACTED] vanwege partij [REDACTED]

[REDACTED] in hoedanigheid van mede-eigenaar en buur, en die zich tevens verklaart te handelen in naam van de mede-eigendom van het gebouw Kruisbogenhofstraat 14, voor wie partij [REDACTED] zich sterk maakt, het recht om naar eigen inzichten volgende werken uit te laten voeren:

a) Eerst overeengekomen werken waarvoor [REDACTED] reeds voormelde vergunning bekam :

- afbraak van een deel van haar gebouw - in geel gearceerd en omljnd (**annex 2**).

- nieuwbouw op voormeld gearceerd geel stuk, op niveau's kelder (annex 2) en gelijkvloers (annex 3) (met maximale bouwhoogte (ic vrije hoogte tussen bovenkant chapevloer en de onderzijde van de vloerplaat van het bovenliggend deel) van 3.20 m voor gelijkvloers, en 3.20 m voor de kelder.

De bovenzijde van het geel gearceerde deel mag enkel en uitsluitend dienst doen als vluchtweg in geval van brand.

- weghalen van alle interne scheidingswanden in het in donkergroen gearceerde deel (annex 3), met uitzondering van de kolommen en de fundering van de kolommen (ter hoogte van de achtergevel van het appartementsgebouw), welke zich in de in bruin omljnde en gearceerde zone van het plan (annex 3) bevinden. - weghalen, volgens de regels van de kunst, van de scheidingswanden zoals in

donkerblauw aangegeven op bijgevoegd plan (annex 3) .

- creëren van de nodige nooduitgangen in de zones aangeduid in donkergroen (annex 3).

b) Bijkomende werken waarvoor de bouwvergunning op kosten van ██████████ zal ingediend worden en die dus zullen worden uitgevoerd op voorwaarde van het bekomen van dergelijke vergunning :

- ██████████ zal de vrije hoogte van de in roze aangegeven ruimte op het gelijkvloers achteraan het gebouw (zie annex 3ter) kunnen brengen naar het equivalent van het hierop aangeduid roze/zwart deel. Deze werken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. In ruil hiervoor zal ██████████ het bovenliggend terras (eerste verdieping) uitbreiden op haar kosten (**annex 3 quinquies**). De werken omvatten de uitbreiding van het terras zelf, waterdichting, plaatsing van tegels, balustrade en afwatering.

- ██████████ zal op haar kosten de vitrine aan de straatkant, in paars aangegeven op het plan (**annex 3ter**) vervangen door een steense muur. Deze zal langs de buitenzijde door ██████████ of haar rechtsopvolgers mogen aangewend worden voor publicitaire doeleinden.

- Deze werken worden uitgevoerd conform de planning voorzien door ██████████ en in ieder geval voor het einde van de werken van fase 2.

- Deze bijkomend overeengekomen werken worden uitgevoerd conform de plannen opgemaakt door Stijn Peeters Architecten NV. (annex 3quater en 3 quinquies).

Voor alle geplande werken zijn alle kosten en dergelijke meer (bijvoorbeeld aanvraag stedenbouwkundige vergunning) met het oog op het uitvoeren van voormelde werkzaamheden, alsmede alle andere werkzaamheden welke betrekking hebben op zowel deelproject 1 als deelproject 2 in opdracht van (ruilende) partij enerzijds en de private dan wel de gemene delen betreffende van het gebouw Kruisbogenhofstraat 14 Lier, zijn ten laste van (ruilende) partij enerzijds.

2.6.2. Voor voormelde werken gelden volgende beperkingen:

- het stuk scheidingsmuur zoals in rood aangegeven blijft behouden (annex 3)

- in het nieuwbouwdeel, grenzend aan de mede-eigendom wordt op de eerste verdiep - zoals in lichtblauw omljnd op bijgevoegd plan (annex 4) eenzelfde insprong voorzien als op de tweede en derde verdieping. Deze insprong op de eerste verdieping mag niet als terras aangewend worden.
- de in lichtblauw gearceerde delen op annex 3 bis blijven deel uitmaken van de mede-eigendom.
- De ' [REDACTED] ' winkels en/of andere derde gebruikers/uitbaters worden niet langs de achterzijde bevoorraad. (zie basisakte). Partijen verwijzen tevens naar de basisakte voor wat betreft het parkeerverbod."

En verder

" [REDACTED] in haar hoedanigheid van mede-eigenaar met een meerderheid van de aandelen in de mede-eigendom, verbindt er zich toe en maakt zich sterk, de bovengemelde wijzigingen, aanpassingen en voorwaarden te laten goedkeuren door de algemene vergadering van mede-eigenaars van het gebouw Kruisbogenhofstraat 14, en daar waar nodig deze wijzigingen te laten vaststellen in een wijzigende basisakte. Partij [REDACTED] verwijst hiervoor naar het verslag van de buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden op zeventwintig februari tweeduizend en negen waar men zich unaniem akkoord verklaarde met de daarop besproken voorgenomen werken vermeld in deze akte."

Voor zover en in de mate dat deze bepalingen betrekking hebben op het hierboven beschreven goed, zullen de respectievelijke verkrijgers in alle rechten en plichten treden van de comparant.

Verder werd in een akte van ruiling van aanpalende eigendommen verleden voor ondergetekende notaris Dierckx, met tussenkomst geassocieerd van notaris Verwerft te Grobbendonk, op 28 mei 2008, nog letterlijk het volgende bedongen:

"1. De ruilende partij enerzijds en de tussenkomende partij (zijnde de bouwheer in deze) verklaren het voornemen te hebben een bouwproject te verwezenlijken op het onroerend goed hierboven beschreven als 'heersend erf', hierna gedefinieerd als 'het voorgenomen project'. Hiermee wordt bedoeld het bouwproject waarvoor thans een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend, gekend door partijen, in de meest ruime

zin, met inbegrip van alle hieraan uit te voeren aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen, volgens de inzichten van de ruilende partij enerzijds of richtlijnen van de overheid, in de meest ruime zin. De naamloze vennootschap Cricks verklaart kennis te hebben genomen van het voorgenomen project en de op heden reeds ingediende bouwplannen, en onder meer van de plannen 'gelijkvloers' en 'eerste verdieping' die aan de voorlopige overeenkomst zijn gehecht gebleven. Als eigenaar van het aanpalend erf, zou hij ten aanzien van het voorgenomen project in het kader van de aanvraagprocedure bepaalde opmerkingen kunnen laten gelden, en dient hij voor een aantal werken, zoals vluchtwegen, nooduitgangen, lichten en zichten zijn toestemming te verlenen.

Als voorwaarde van deze ruil, verbindt partij Cricks zich ertoe geen enkel bezwaar te laten gelden tegen het voorgenomen project van de ruilende partij enerzijds, en daar waar nodig in het kader van de verwezenlijking van het project zoals het thans voorligt, zijn uitdrukkelijke toestemming of goedkeuring te verlenen.

Voor zoveel als nodig verleent hij, als onderdeel van de tegenprestatie voor de afstand van bovengemelde parkeerplaatsen, een onherroepelijke volmacht aan de ruilende partij enerzijds om hem te vertegenwoordigen in zijn hoedanigheid van belanghebbende aanpalende eigenaar in het kader van de administratieve procedure in de meest ruime zin, teneinde verklaringen van geen bezwaar af te leggen of uitdrukkelijke toestemmingen of goedkeuringen te verlenen daar waar nodig, zelfs indien in onderhavige niet uitdrukkelijk voorzien, en in het kader daarvan akten en overeenkomsten of andere stukken te ondertekenen, en in het algemeen alles te doen wat nodig is.

2. (...)

3. Het lijdend erf wordt belast met een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van vluchtweg, die zal worden ingericht conform de richtlijnen van de brandweer, zoals aangeduid op het aan onderhavige akte aangehechte plan. Deze vluchtweg zal, ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid lastens het lijdend erf, steeds onbelemmerd dienen te blijven, en zal ten voordele van het heersend erf kunnen gebruikt worden in alle gevallen zoals

voorzien of te voorzien door de veiligheidsvoorschriften in de meest ruime zin, met inbegrip van eventuele oefeningen. De vluchtweg zal door de eigenaars of gebruikers van het heersend erf, na voorafgaande verwittiging doch zonder verdere toestemmingen van het lijdend erf, mogen uitgerust worden met de materialen en uitrusting in de meest ruime zin, volgens de richtlijnen van de overheid of veiligheidsadviseurs.

4. In het kader van het voorgenomen project, worden lucht en lichtscheppingen en uitzichten voorzien, teneinde onder meer lucht en licht in het voorgenomen project te brengen. Na uitvoering van het voorgenomen project, zullen deze lucht en lichtscheppingen en uitzichten mogen behouden blijven, ten titel van eeuwigdurende kosteloze erfdiensbaarheid in voordeel van het heersend erf en lastens het lijdend erf."

De toekomstige eigenaars treden dienaangaande in alle rechten en plichten van de bouwheer, voor zover deze bepalingen op hun kavel(s) (nog) van toepassing zijn.

3. Vluchtwegen Retail

Er wordt hier uitdrukkelijk bedongen dat alle ruimten en volumes van de gemeenschappelijke delen, zonder uitzondering, en met inbegrip van kelder en dak, dienen of kunnen dienen als vluchtwegen en nooduitgangen voor het retailgedeelte van het gebouw, en als dusdanig werden en/of zullen mogen worden aangelegd en ingericht door en op kosten van de eigenaars of huurders van de betrokken kavels, volgens de regels die door de overheid worden opgelegd. Hiertoe zullen alle maatregelen kunnen getroffen worden, zoals het opleggen van veiligheidsvoorschriften of een veiligheidsreglement voor de gebruikers en bezoekers van deze ruimten, het plaatsen van borden, panieksloten, branddeuren, noodtrappen, alarm en sprinklerinstallaties, veiligheidsluiken en ladders, zonder dat deze opsomming beperkend is.

Alle eigenaars, bewoners en/of gebruikers van het gebouw zullen de bestemming respectievelijk nooduitgang dienen te respecteren

4. Volmacht

De kopers van een kavel zullen in hun aankoopakte, als voorwaarde van de verkoop, zowel in hun hoedanigheid van eigenaar van de gekochte priva-

tieve kavels, als in hun hoedanigheid van lid van de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de voorschreven goederen deel uitmaken, een onherroepelijke volmacht verlenen aan de verkoper om:

- alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten van het gebouw en alle wijzigende of verbeterende akten daartoe te ondertekenen, voor zover deze aanpassingen geen betrekking hebben op de particuliere gedeelten van het verkochte goed;

- daartoe deel te nemen aan de vergadering van mede-eigenaars, te beraadslagen en te stemmen over deze agendapunten.

5. Wijziging plannen

De hierna ontleedde plannen kunnen door de bouwheer, of, wanneer het over de particuliere kavels gaat, door de eigenaar van de particuliere kavel, worden gewijzigd om één van de volgende redenen :

- a. om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de diensten van stedenbouw en openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen van de nutsvoorzieningen;

- b. om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;

- c. om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- d. om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren :

- vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd;

- wijziging van de binnenindeling van de kavels;

- herstelling van de onder a. en b. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand.

- verbinding maken met een aanpalende eigendom.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het gebouw, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars. De erelonen van deze architect moeten worden betaald door die mede-eigenaar die de werken laat uitvoeren.

Deze werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt voor de

overige eigenaars of bewoners van het gebouw. De mede-eigenaar die deze werken laat uitvoeren is verantwoordelijk voor elke eventuele schade, die wordt berokkend aan de mede-eigendom, aan de andere privaatieve kavels of aan derden. Hij verbindt zich ertoe te zullen instaan voor het herstel van de beschadigde zaken in hun oorspronkelijke toestand.

Wijzigingen mogen niet raken aan de privaatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

De bouwheer heeft het recht voorziene materialen te vervangen door andere, waarvan de kwaliteit minstens evenwaardig is en waarvan de prijs niet lager mag zijn dan die van de oorspronkelijk voorziene materialen, en mits rechtvaardiging van deze wijziging.

6. Specifieke bepalingen voor de bouwwerken aan de casco opgeleverde appartementen en/of winkels

Aansluitend op hetgeen voorafgaat onder punt 5., behoudt de bouwheer of eigenaar van de nabeschreven kavels zich uitdrukkelijk het recht voor om zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering werkzaamheden uit te voeren in en aan de appartementen en/of winkels, mits het naleven van de bekomen stedenbouwkundige vergunningen en de vergunde plannen, en de eigenaars of gebruikers van de overige privaatieve kavels zullen de storingen die daarmee gepaard gaan, moeten dulden, binnen de perken van de wet, en voor zover niet aan hun eigen privaatieve kavel wordt geraakt.

7. Splitsing winkel

Bij toepassing van de beginselen sub 5 en mits de verbintenis wordt aangegaan om de toestand, indien nodig, volgens de stedenbouwkundige reglementeringen terzake te regulariseren, wordt hierbij reeds voorzien dat de privaatieve kavel genaamd "Retail", thans volgens de plannen onderverdeeld in 2 winkels, kan samengevoegd worden of gesplitst worden in 2 of meer aparte privaatieve kavels, mits uitvoering van de noodzakelijke werken voor de wijziging van de binnenindeling onder toezicht van een architect en volgens de modaliteiten voorzien in punt 5. De gewijzigde verdeling van de kwotiteiten in de gemeenschappelijke

delen van de aldus gesplitste kavel tussen de twee of meer nieuw gevormde kavels, respectievelijk "Retail 1" en "Retail 2" en zo verder te noemen, worden bij de beschrijving van de privatieven vermeld en zal dienen te worden vastgelegd in een notariële akte, over te schrijven op het hypotheekkantoor.

Aan deze akte dienen tevens de plannen van deze splitsing gehecht te worden.

Voor zoveel als nodig verlenen de toekomstige verkrijgers van privatieven in dit complex hier toe de volmacht aan de eigenaars van de te splitsen en/of gesplitste kavels, met machten zoals omschreven in punt 4 hierboven.

8. Winkelgedeelte Kruisbogenhofstraat 14

Het gedeelte, aangeduid als **lot 4** op het hieraan gehechte grondplan, vormt de private kavel gelijkvloers van het gebouw, zoals verder omschreven.

De winkelruimte A, gelegen gelijkvloers, zoals voorzien op de vergunde plannen, loopt evenwel door in het naastliggend gebouw.

Dit betekent dat een deel van de winkelruimte A gelijkvloers, zoals afgebeeld op de vergunde plannen, een afzonderlijke private kavel vormt, beschreven in de basisakte van het aanpalend eigendom gelegen te Lier, Kruisbogenhofstraat 14. Dit gedeelte wordt *aldaar* omschreven als volgt:

Stad Lier - 1^e afdeling

In een appartementsgebouw met aanhorigheden op en met grond gelegen te Lier, Kruisbogenhofstraat 14, met achtergelegen garagecomplex bestaande uit 68 autoboxen en 4 onoverdekte autostaanplaatsen, ten kadaster gekend volgens titel sectie G nummers 80/L/6, 80/K/6 en 80/F/6 en volgens basisakte nummer 80/D/8 (Kruisbogenhofstraat 14 - building), nummer 80/E/8 (Kruisbogenhofstraat +14 - garage) en nummer 80/F/6 (Kruisbogenhofstraat +14 - garage), voor een totale oppervlakte volgens titel en basisakte van 27 are 55 centiare, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie G nummer 80 F 8, voor een oppervlakte van 27 are 55 centiare:

In het appartementsgebouw:

De winkel, genaamd '**Winkel**', begrijpende:

- in private en uitsluitende eigendom :

de winkel zelf gelijkvloers en op de tussenverdieping.

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid :

47/500^{ste} in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

Uit voorschreven dit eigendom is uitgezonderd :

- de aandelen in de gemeenschappelijke kelder gekend als "CV Kelder";

- een stuk van de privaatieve kavel op het niveau gelijkvloers bestemd om te dienen als liftschacht (buitenafmeting 1,60 meter x 2,00 meter) aan de achtergevel van het appartementsgebouw en de gemene delen in de grond volgens basisakte gekend als "WINKEL"

Zoals voorschreven goed staat beschreven in de basisakte verleden voor notaris Michel Wegge te Borsbeek, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Martine Robberechts te Zaventem op 22 oktober 1998, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 13 november daarna boek 13625 nummer 5.

Dit gedeelte van winkelruimte A, dat begrepen is in de aan deze akte gehechte wijzigende stedenbouwkundige vergunning, doch afzonderlijk beschreven is als 'winkel' in de bovengemelde basisakte, maakt derhalve geen deel uit van deze basisakte.

Deze kavel zal evenwel, ten titel van aanhorigheid van de winkelruimte Gelijkvloers beschreven in deze basisakte, en ingevolge de wederzijdse verbondenheid die bestaat zolang deze twee winkelgedeelten gelijkvloers een geheel uitmaken, onderworpen zijn aan alle rechten en plichten vervat in deze statuten, zonder evenwel afbreuk te kunnen doen aan de bepalingen van de statuten van het gebouw Kruisbogenhofstraat 14 die betrekking hebben op bovengemelde kavel gekend als "Winkel".

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden kopies gehecht om er één geheel mee te vormen, van:

BIJLAGE I. De stedenbouwkundige vergunning, voor de bouw van 2 winkels met 5 bovenliggende appartementen werd afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lier op 2

december 2008 met dossiernummer 2008/283 en ref RWO 8.00/12021/244.2,

BIJLAGE II. De wijzigende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lier op 9 juni 2009, begrijpende:

- (a) De wijzigende vergunning zelf
- (b) De bijhorende door de gemeente afgestempelde plannen, te weten:
 - (1) Liggingsplan, omgevingsplan, inplanting, profielen;
 - (2) Verdieping -1
 - (3) gelijkvloers
 - (4) Verdieping 1
 - (5) Verdieping 2
 - (6) Verdieping 3
 - (7) Dakplan
 - (8) Gevels en Doorsneden
 - (9) Gevels

De plannen als bedoeld in bijlage II worden hierna genoemd 'de **bouwplannen**'.

BIJLAGE III. De **grondplannen**, genoemd "*plan bij notariële akte*", opgesteld in opdracht van de bouwheer, ter grafische verduidelijking of illustratie van de bepalingen van deze basisakte, bestaande uit:

- (1) Grondplan kelderverdieping
- (2) Grondplan gelijkvloers
- (3) Grondplan Verdieping 1
- (4) Grondplan Verdieping 2
- (5) Grondplan verdieping 3
- (6) Dakenplan

De plannen als bedoeld in bijlage III worden hierna genoemd 'de **grondplannen**'.

HOOFDSTUK I.- BASISAKTE VAN HET GEBOUW.

Afdeling 1.- Beschrijving van het gebouw.

Artikel 1. Beschrijving.

Het gebouw bestaat uit en wordt of werd opgericht op een perceel grond, gelegen te Lier, **Antwerpsestraat 96/100 en 102 en Kruisbogenhofstraat 10**, op een perceel thans ten kadaster gekend sectie G nummer 54 F voor een oppervlakte van zevenhonderd veertien (714) vierkante meter.

Afdeling 2.- Beschrijving van de private kavels.

Artikel 2. Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaatief eigendomsrecht. Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaatief gedeelte of kavel genoemd.

Artikel 3. Opsomming privaatieve kavels.

Het gebouw wordt gesplitst in de hiernavolgende privaatieve kavels.

I. DE HANDELSRUIMTE (RETAIL)

De Handelsruimte, zijnde een opdeelbare winkelruimte, genaamd "Retail" gelegen gelijkvloers, in de kelderverdieping en op de eerste en tweede verdieping, (aangeduid als lot 1, lot 4, lot 6, lot 8, lot 17 en lot 18 op het grondplan) begrijpende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Gelijkvloers: De handelsruimte, thans opgedeeld in Winkelruimte A (overlopend in het aanpalend gebouw, zoals hierboven omschreven) met inkomen en vitrines, privaatieve trap en privaatieve lift en liftkoker en winkelruimte B.

In de kelderverdieping: Ruimte aangeduid als Winkelruimte A met privaatieve trap en privaatieve lift en liftkoker, middenspanninglokaal.

Op de eerste verdieping: Ruimte aangeduid als Winkelruimte A met privaatieve trap en privaatieve lift en liftkoker, ruimte aangeduid als Winkelruimte B, het plat dak op het vooruitstekend gedeelte van de winkel op de eerste verdieping (aangeduid op het grondplan als lot 8bis, doch verkeerdelijk aangeduid op de tweede verdieping)

Op de tweede verdieping: Opslagruimte met privaatieve liftsas, lift en liftkoker, ketellokaal, ruimte HVAC.

Op de derde verdieping: uitloop lift en lichtschacht met verluchttingschacht (lot 17) en ruimte HVAC (open lucht) (lot 18) met akoestische wanden.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid:
Achthonderd vierentachtig/duizendsten (884/1000^e) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

II. De woonappartementen

De woonappartementen, bestaande uit (5) woon-
appartementen, op de tweede en derde verdieping,
als volgt:

**1) Appartement 2.1 gelegen op de tweede ver-
dieping links vanuit de Kruisbogenhofstraat beke-
ken (aangeduid als lot 10 op het grondplan), en
begrijpende:**

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Open inkom, W.C., leefruimte met open keuken,
berging, open slaapkamer 1, badkamer.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijftien/duizendsten (15/1000^e) in de gemene
delen van het gebouw, waaronder de grond.

**2) Appartement 2.2 gelegen op de tweede ver-
dieping rechts vanuit de Kruisbogenhofstraat be-
ken (aangeduid als lot 9 op het grondplan), en
begrijpende:**

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Daghal, W.C., nachthal, douchekamer, badka-
mer, leefruimte met open keuken, slaapkamer
1, slaapkamer 2, slaapkamer 3, overdekt ter-
ras.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

dertig/duizendsten (30/1000^e) in de gemene
delen van het gebouw, waaronder de grond.

**3) Appartement 3.1 gelegen op de derde ver-
dieping links vanuit de Kruisbogenhofstraat beke-
ken, (aangeduid als lot 14 op het grondplan) en
begrijpende:**

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Daghal, W.C., leefruimte met open keuken,
berging, nachthal, 2^e W.C., slaapkamer 1,
slaapkamer 2, slaapkamer 3, badkamer, afge-
sloten terras langs de achterzijde en het ex-
clusief genot over de open en niet afgesloten
dakterrassen aan de voorzijde 3.1 (lot 16).

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevenentwintig/duizendsten (27/1000^e) in de
gemene delen van het gebouw, waaronder de grond

**4) Appartement 3.2 gelegen op de derde ver-
dieping midden vanuit de Kruisbogenhofstraat be-
ken (aangeduid als lot 13 op het grondplan), en
begrijpende:**

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Hal, badkamer, W.C., leefruimte met open keu-
ken, slaapkamer 1, slaapkamer 2, afgesloten
terras langs de achterzijde en het exclusief

genot over de open en niet afgesloten dakterrassen aan de voorzijde 3.2 (lot 15)

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: twintig/duizendsten (20/1000^e) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

5) Appartement 3.3 gelegen op de derde verdieping rechts vanuit de Kruisbogenhofstraat bekeken (aangeduid als lot 12 op het grondplan), en begrijpende:

In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Daghal, leefruimte met open keuken, nachthal, W.C., badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, afgesloten terras langs de achterzijde.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierentwintig/duizendsten (24/1000^e) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

Artikel 4. Onderdelen van privaatieve 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 buitengevel ter hoogte van het gedeelte Retail
- 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 bevloering, leuning en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privaatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties;
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhall;

behalve de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 5 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 erven. 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.

Artikel 6 Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

1. Ondergrondse verdieping:

- de traphall met trappen naar gelijkvloerse verdieping (gedeelte lot 3)
- de lifthall met machinekamer (gedeelte lot 3)
- meterlokaal elektriciteit en water (gedeelte lot 2)
- meterlokaal gas (gedeelte lot 2)
- sceptische put (gedeelte lot 2)
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, tenzij zij enkel tot nut van een bepaalde privatieve kavel dienen.

2. Gelijkvloers:

- de inkom voor appartementen met traphal en trap naar de eerst verdieping (gedeelte lot 5)
- de lift met lifthall en liftschacht (gedeelte lot 5)
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, tenzij zij enkel tot nut van een bepaalde privatieve kavel dienen.

3. De eerste verdieping:

- de traphall met trappen naar de tweede verdieping (gedeelte lot 7)

- de lift met lichthall en liftschacht (gedeelte lot 7)

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, tenzij zij enkel tot nut van een bepaalde private kavel dienen.

4. De tweede verdieping :

- de traphall met trappen naar de derde verdieping (gedeelte lot 11)

- de lift met lichthall en liftschacht (gedeelte lot 11)

- gang naar de appartementen (gedeelte lot 11)

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, tenzij zij enkel tot nut van een bepaalde private kavel dienen.

5. De derde verdieping :

- de traphall (gedeelte lot 19)

- de trap naar de dakverdieping (gedeelte lot 19)

- de overloop met rookkoepel en ruimte gelegen vóór de open terrassen (gedeelte lot 19) en de open terrassen aan de voorzijde (loten 15 en 16)

- de lift met lichthall en liftschacht (gedeelte lot 19)

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, tenzij zij enkel tot nut van een bepaalde private kavel dienen.

6. Dakniveau

- het dak met zijn bekleding, rookkoepels en zone voor de airco (lot 23).

- het dak met zijn bekleding afgebeeld als loten 20, 21 en 22.

- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, tenzij zij enkel tot nut van een bepaalde private kavel dienen.

De comparant verklaart dat de rode driehoekjes vermeld op de aangehechte grondplannen wijzen op nooduitgangen/vluchtwegen ten gunste van het retail gedeelte (en dit zonder afbreuk te doen aan de algemene bepalingen in de aanhef).

Artikel 7 Gemeenschappelijke zaken.

1. Zaken in onverdeeldheid tussen alle mede-eigenaars die ook door alle mede-eigenaars worden gebruikt.

De hierna volgende zaken behoren in onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen:

- de bebouwde en onbebouwde grond
 - de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
 - het buizennet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten, tenzij zij uitsluitend dienen voor een kavel.
 - de bekleding en versiering van de gevels
 - de ruwbouw van de terrassen, met uitsluiting van hun borstweringen, hun leuning en traliewerk, die privaat zijn aan de respectievelijke kavels.
 - de gemeenschappelijke inkomhal, de liftinstallatie met schachten, de trapzaal met trappen.
 - het dak met zijn bedekking, tenzij anders bepaald..
 - de schouwen, verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan, tenzij als privaat afhankelijkheid exclusief verbonden aan één kavel.
 - het meterlokaal elektriciteit en water in de kelder verdieping (gedeelte lot 2)
 - het meterlokaal gas in de kelder verdieping (gedeelte lot 2)
 - de sceptische put in de kelder verdieping (gedeelte lot 2)
 - de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaat kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden
- In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.
- de ruwbouw van de terrassen, met uitsluiting van hun borstweringen, hun leuning en traliewerk.

2. Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Niettegenstaande ze gemeenschappelijke zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde mede-eigenaars, die de lasten ervan enkel tussen hen zullen omdelen.

De andere mede-eigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken, behoudens in het kader van de bijzondere regeling

in verband met nooduitgangen en vluchtwegen voor het retail gedeelte.

De **verdeelsleutels voor de bijdragen** in de kosten voor deze bijzondere gebruiksrechten zijn vermeld onder **artikel 25** hierna.

2.1. Bijzonder gebruiksrecht nummer 1 van de woonappartementen (twee honderd drieënveertig/twee honderd drieënveertigsten (243/243sten))

De hierna beschreven zaken dienen tot het uitsluitend gebruik van de eigenaars van alle woonappartementen, zodat de kosten en lasten hieraan verbonden enkel tussen deze eigenaars zullen worden omgedeeld:

De ruimten beschreven op het grondplan als loten 3, 5, 7, 11 en 19, zijnde op elke verdieping de lift met liftschacht en lifthall, de inkomhal op het gelijkvloers, de traphall met trap en de gang op de tweede verdieping, de overloop met rookkoepel en de ruimte vóór de open terrassen aan de voorzijde op de derde verdieping, en de daken aangeduid als loten 20, 21 en 22 op het dakniveau.

Tenzij ter uitsluitend gebruik van de privaatieve kavels voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen, zich bevinden: de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik

In het algemeen alle delen van dit gebouw bestemd tot gebruik van alle woonappartementen, en zonder afbreuk te doen aan de regeling inzake nooduitgangen en vluchtwegen, zoals hierboven meermaals vermeld.

2.2. Bijzonder gebruiksrecht nummer 2 van de woonappartementen 3.1 en 3.2 op de derde verdieping (honderd en vijf/honderd en vijfden (105/105den))

Hoewel de open en niet afgesloten dakterrassen aan de voorzijde van de derde verdieping gemeenschappelijk zijn, dienen zij tot het uitsluitend genot van de eigenaar van het appartement waarmee ze verbonden zijn, te weten het dakterras aangeduid op het grondplan als lot 16 aan de voorzijde van appartement 3.1 en het dakterras aangeduid op het grondplan als lot 15 aan de voorzijde van appartement 3.2., op last zelf de kosten van onderhoud, herstelling en vervanging

van de vloerbekleding te dragen, en er steeds een verzorgd uitzicht aan te geven.

2.3. Bijzonder gebruiksrecht nummer 3 van de winkel (zeven honderd zevenenvijftig/zevenhonderd zevenenvijftigsten (757/757sten))

De hierna beschreven zaken dienen tot het uitsluitend gebruik van de eigenaar van de winkel, zodat de kosten en lasten hieraan verbonden enkel door deze eigenaars zal worden gedragen/omgedeeld :

Het dak aangeduid op het grondplan als lot 23.

HOOFDSTUK II.- REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Afdeling 1.- Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de private delen.

Artikel 8 Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 9. Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw. Deze bepaling geldt niet voor het Retail gedeelte, dat naar goeddunken opsplitsbaar is zoals boven aangegeven.

Twee of meer kavels of een kavel en een gedeelte van een andere kavel, die aan dezelfde eigenaar toebehoren, mogen zowel verticaal als horizontaal samengevoegd worden.

Indien deze samenvoeging werken noodzakelijk maakt in de gemeenschappelijke delen, dan moet de eigenaar, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat, het voorschrift van artikel 11 hierna in acht nemen.

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

Indien een kavel gesplitst wordt, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, op voorstel van de eigenaar van de kavel, en met dien verstande dat het totaal aantal aandelen ongewijzigd zal blijven.

Artikel 10. Uitzicht van private 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. Deze bepaling geldt niet voor de winkels. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke private 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 antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst. Dit verbod geldt niet voor de winkel (retail).

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 private kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren. De syndicus waakt hierover.

6. 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. Overgordijnen mogen altijd naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonneblinden en zonneschermen.

Dit voorschrift geldt niet voor het gedeelte retail.

7. De kavels in de kelderverdieping, gelijkvloers, verdieping één en verdieping twee mogen bestemd worden voor commerciële doeleinden, kantoren of voor de uitoefening van een vrij beroep of bewoning en/of stockage. De eigenaars van deze kavel of kavels mogen aan de binnen of buitenzijde van hun kavel, voor of achter de ramen, uithangborden plaatsen. Zij zullen eveneens hun etalage mogen inrichten volgens de noodwendigheden van hun handel, en zonneschermen mogen aanbrengen.

Uithangborden, reclame op de voorgevel en andere buitenreclame binnen de grenzen van de zijmuren van de kavel is toegelaten, voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften.

De uitgeoefende handelsactiviteiten zijn vrij, voor zover zij beantwoorden aan de wetten en reglementen van de overheid, onverminderd wat bedongen is inzake risicoactiviteiten ten aanzien van de bodem.

Artikel 11. Werken aan private kavels.

1. Wanneer werken aan private 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, 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 private 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. De winkels zullen hun kavels, mits naleving van de wetten en reglementen van de overheid, kunnen inrichten naar goeddunken, en op regelmatige tijdstippen kunnen herinrichten zonder enige goedkeuring van de mede-eigenaars te moeten vragen, mits de nodige schikkingen te treffen om overdreven hinder te beperken.

Artikel 12. Voorschriften over het gebruik.

1. De woonappartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften, en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De overige kavel(s) (kelderverdieping, gelijkvloers, eerste verdieping en tweede verdieping) zijn eveneens bestemd voor commerciële doeleinden of voor een bestemming als voorzien in artikel 10.7.

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.

4. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt

veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

5. Het is de eigenaars en gebruikers verboden risico-activiteiten in het kader van het decreet Bodemsanering en bodembescherming en uitvoeringsbesluiten uit te voeren in het gebouw behoudens na goedkeuring door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 13. Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de 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 14. 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 tegenwerpe-lijk. Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in deze statuten.

2. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner 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 ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpe-lijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement. Voor de han-

delsruimte, die thans reeds verhuurd is, zal de eigenaar binnen een redelijke termijn aan de huurders de inhoud van deze statuten mededelen.

3. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privaatieve 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 op 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 privaatieve 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 burens, 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 privaatieve kavels eerbiedigen.

7. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privaatieve kavel is verboden.

Artikel 15. 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.

Bij afwezigheid zullen ze ervoor zorgen dat de syndicus zich toegang kan laten verschaffen, indien dit dringend vereist zou zijn.

2. 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 privaatieve 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 privaatieve kavel bevinden.

Afdeling 2.- Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Artikel 16. Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 17. Toepassing van deze regel.

1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen:

De eigenaars mogen in de gemeenschappelijke gangen, trapzalen of hallen geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen.

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.

2. 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.

3. De inkomhal, toegangswegen, de trappen, overlopen en meterlokalen moeten altijd vrijgehouden worden, er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst. Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens en andere voertuigen. Hetzelfde geldt voor alle vluchtwegen aangegeven door de brandweer.

Artikel 18. Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie of andere gemeenschappelijke voorzieningen 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.

Artikel 19. Antenne, ontvangers, airco en andere installaties

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon-of windenergie of airconditioning worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering. Voor de winkels zullen aircogroepen kunnen geplaatst worden op de daartoe op het grondplan aangegeven plaatsen.

Artikel 20. Onderhouds- en herstellingswerken.

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 gebouw, 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 21. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

1. Iedere mede-eigenaar kan aan de algemene vergadering vragen om de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, 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 dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 22. Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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.

Artikel 23. Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op:

1. de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

2. de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;

3. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

4. de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
5. belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
6. alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 24. Bijdrage in deze lasten.

1. In de gemeenschappelijke lasten draagt iedere mede-eigenaar bij, hetzij volgens de waarde van de privatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve kavels heeft, zoals hierna nader bepaald.
2. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 25. Verdeling van de lasten.

1. Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in volgende verhouding tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien:

<u>Beschrijving van de privatieven</u>	<u>duizendsten</u>
Retail	757
Appartement 2.1	25
Appartement 2.2	60
Appartement 3.1	62
Appartement 3.2	43
<u>Appartement 3.3</u>	<u>53</u>
Totaal:	1000

2. Bijzondere verdeelsleutels

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in ver-

houding tot hun aandeel in de algemene verdeel-sleutel. De titularis van een exclusief gebruiks-recht zal aldus alleen de lasten hieromtrent moeten dragen.

De bijdrage in de kosten van de verzekering inzake brand en aanverwante risico's zal omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gedwongen onverdeeltheid (artikel 3).

Artikel 26. Werk- en reservekapitaal.

1. 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 verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan (maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) wordt bij de eerste verkoop van een privatieve kavel door de bouwheer bepaald, en zodra ze bijeengekomen is, door de algemene vergadering.

De betaling wordt periodisch door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodische afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

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

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer te betalen tot de helft herleid.

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

2. Reservekapitaal

Met de term 'reservekapitaal' wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische ge-

meenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

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

Voor niet verkochte kavels wordt geen reser-ve-inbreng gestort.

Artikel 27. Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 28. Overdracht van een kavel.

1. Onbetaalde kosten

In geval van eigendomsoverdracht van een ka-vel, is de nieuwe eigenaar, en, in de mate waarin de wet hem deze verplichting oplegt, de optreden-de notaris gehouden aan de syndicus te vragen, en is de syndicus ertoe gehouden te geven, een staat van volgende kosten.

1.1. de kosten van de uitgaven voor behoud, onder-houd, herstelling en vernieuwing waartoe de alge-mene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas na-dien opeisbaar wordt;

1.2. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene ver-gadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien op-eisbaar wordt;

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

1.4. 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;

1.5. het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

Het antwoord, indien door de notaris gevraagd, wordt aan partijen medegedeeld; evenzo wordt aan partijen gemeld, indien de syndicus niet binnen twee weken van het verzoek geantwoord heeft.

De syndicus die niet tijdig antwoordt, kan door de mede-eigenaar, zowel de nieuwe als de vorige, aansprakelijk worden gesteld voor alle schade die uit dit verzuim of deze vertraging ontstaat.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.

2. Werkkapitaal

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode die volgt op de overdracht van het gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe eigenaar.

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen. De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van

mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 29. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

1. De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

Artikel 30. Brandverzekering.

1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuw-

druk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan private als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De eigenaar van de winkelruimte kan evenwel beslissen om de winkelruimte afzonderlijk te verzekeren, door een gewone mededeling aan de syndicus. Indien hij hiertoe beslist, draagt hij alleen de kost van deze verzekering, en dient hij niet bij te dragen in de kost van de verzekering van de woongelegenheden.

2. 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 eruit vallen, 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 schade die aan de private 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 de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

3. Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten 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.

De verzekeringsvoorwaarden zullen derwijze worden bedongen dat de evenredigheidsregel geen toepassing vindt.

4. De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huur-

ders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaatief gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Artikel 31. Aansprakelijkheidsverzekering.

1. De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar en van de vereniging van mede-eigenaars wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringsovereenkomst gedekt.

2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privaatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Derden in de zin van deze wetsbepalingen zijn de andere mede-eigenaars dan degene die aansprakelijk wordt gesteld, de personen in dienst van de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus, en iedere bewoner van een privaatieve kavel in het gebouw.

3. De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

Daarna worden de polissen verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, die deze bevoegdheid namens de mede-eigenaars uitoefent ingevolge een zelfde volmacht zolang deze bevoegdheid hem niet door de algemene vergadering der mede-eigenaars of krachtens de wet is toegekend.

Artikel 32. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

1. De mede-eigenaars zijn gerechtigd op de baten en inkomsten betreffende de gemeenschappelijke zaken in verhouding tot hun aantal aandelen in deze gemeenschappelijke zaken, voor zover het gaat om gemeenschappelijke zaken mede tot hun gebruik bestemd.

2. Kortingen evenwel die door de verzekeringsmaatschappij op de premies voor niet verkochte kavels worden toegestaan komen uitsluitend de bouwheer toe.

3. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens een van de in de vorige artikelen vermelde polissen aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

Onverminderd de vorderingen tegen mede-eigenaars, bewoners of derden die voor het schadegeval aansprakelijk zijn, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel tussen te komen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom, dit wil zeggen in de algemene onverdeeltheid van het hier op te richten gebouw.

Bij volledige vernietiging van het gebouw zal de vergoeding die door de verzekeraar wordt uitgekeerd tussen de eigenaars van de private kavels omgedeeld worden volgens het aandeel van de respectievelijke kavels in de onverdeeltheid zoals beschreven in artikel 3, behoudens andersluitende overeenkomsten.

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijftien procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in private kavels gesplitste gebouwen. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4.- De algemene vergadering.

Artikel 33. Omschrijving.

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

Artikel 34. Bevoegdheid.

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

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

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 buitenuit zichtbare privaatieve delen uit te voeren werken,

2. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder,

3. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden,

4. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten,

5. de herstelling of heropbouw van het gebouw 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 de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 35. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 36. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen, en voor het eerst binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht, dat minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ganse gebouw is overgedragen en de kavels door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

2. De eerste algemene vergadering stelt de datum vast waarop de jaarvergadering voortaan zal bijeenkomen.

3. De algemene vergadering kan ook in buitengewone zitting bijeenkomen, na bijeenroeping zoals hierna bepaald.

Artikel 37. Bijeenroeping algemene vergaderingen.

1. De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de bouwheer.

2. De daaropvolgende vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, of volgens de hierna vermelde modaliteiten.

3. De bijeenroeping geschiedt bij aangetekende brief aan de mede-eigenaars gericht op hun werkelijke of gekozen woonplaats, of worden de mede-eigenaars per drager overhandigd, en worden veertien dagen voor de vergadering verzonden of overhandigd.

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen. Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

4. De buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen, hetzij door één of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, hetzij door de syndicus telkens het belang van de mede-eigendom dit vereist.

5. De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben; hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 38. Samenstelling algemene vergadering.

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

2. Hij kan zich op de vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering, doch niet door de syndicus.

3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden

de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 39. Quorum.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer 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 gebouw bezitten.

Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van minstens twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

Artikel 40. Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 41. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

2. Niemand zal evenwel aan de stemming kunnen 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.

3. Een persoon die de 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.

4. Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 42. Meerderheidsvereisten.

1. De besluiten van de algemene vergadering worden bij volstrekte meerderheid der stemmen genomen, behalve voor de hierna vermelde aangelegenheden die een bijzondere meerderheid vereisen.

2. Voor het berekenen van de stemmen wordt rekening gehouden met het totaal aantal stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars; de blanco stemmen en onthoudingen worden bij de negatieve stemmen gevoegd.

3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van drie vierden der stemmen:

3.1. Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;

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

3.3. over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

3.4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

4.1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

4.2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

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

4.4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

4.5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

5. De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars:

5.1. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

5.2. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

6. De algemene vergadering beslist met de goedkeuring van de eigenaar van de kavel die over een exclusief gebruiksrecht beschikt:

6.1. over elke wijziging van dit exclusief gebruiksrecht

Eenparigheid betekent dus éénparigheid van alle mede-eigenaars; alle mede-eigenaars moeten dus op de vergadering aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 43. Notulen van de algemene vergaderingen.

1. Van de vergaderingen worden notulen opge maakt, die ondertekend worden door de voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

2. Aan alle eigenaars, ongeacht of ze op de vergadering aanwezig waren of niet, wordt een door de syndicus eensluidend verklaard afschrift van deze notulen bezorgd, binnen de twee weken na afsluiting van de vergadering.

3. Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd. De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht. Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoeg mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

De verkoper of 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.

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

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

Artikel 44. Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet. Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal bij de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5.- De syndicus.

Artikel 45. Algemene opdracht.

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

Artikel 46. Benoeming.

1. De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn,

die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering. Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

2. Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; 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.

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

4. Bekendmaking.

4.1. De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is; deze aanplakking moet steeds zichtbaar zijn en mag niet worden verplaatst.

4.2. Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, de rechtsvorm, naam en firma en de zetel.

Het uittreksel wordt desgevallend aangevuld met andere inlichtingen die het ieder belanghebbende mogelijk moet maken de syndicus onverwijld te bereiken.

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 47. Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

1. de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een

- beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
2. de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
 3. de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of 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;
 6. waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
 7. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
 8. aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
 9. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
 10. namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
 11. de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen;
 12. aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;

13. in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd;

14. de taken en verplichtingen van de mede-eigenaars, in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, uitvoeren in naam en voor rekening van de mede-eigenaars, alsmede bedoeld postinterventiedossier, betrekking hebbende op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bewaren in zijn kantoor. Dit postinterventiedossier dient door de syndicus tevens ter beschikking te worden gesteld op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

15. alle documenten aangaande de mede-eigendom, waaronder voormeld postinterventiedossier, over te dragen aan zijn opvolger.

Artikel 48. Bevoegdheid.

1. De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

2. 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 mede-eigenaars.

Artikel 49. Aansprakelijkheid.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor bepaalde doeleinden.

Artikel 50. Vergoeding.

De syndicus wordt 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.

Artikel 51. Raad van beheer.

1. De algemene vergadering kan steeds beslissen een raad van beheer in te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden over zijn beheer.

2. De samenstelling van de raad van beheer, de bevoegdheden en de werkwijze van de raad van beheer worden door de algemene vergadering bepaald.

Indien een dergelijke raad van beheer 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.

Afdeling 6.- Huishoudelijk reglement.

Artikel 52. Vaststelling huishoudelijk reglement.

1. De statuten van het gebouw kunnen worden aangevuld door een huishoudelijk reglement, zonder evenwel te kunnen afwijken van hetgeen in de statuten is bedongen; bij tegenstrijdigheid gaan de statuten voor.

2. De bouwheer kan een dergelijk reglement 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 der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

3. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 53. Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

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

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

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

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

Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.

Artikel 54. Keuze van woonplaats.

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

2. Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van de privaatieve kavel waarvan hij eigenaar is.

Artikel 55. Kosten.

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de kopers van de privaatieve kavels in dit gebouw.

Bevestiging identiteit

De notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de comparanten hem bekend zijn, of hem werden aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens. De partijen-natuurlijke personen waarvan het rijksregister-nummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

Ontslag

Partijen ontslaan de hypotheekbewaarder van de verplichting tot het nemen van ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

Toelichting

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben minstens 5 werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 29 juni 2010.

2. Deze akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

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

WAARVAN AKTE

Verleden te Turnhout op zelfde datum als boven.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de comparante met mij, notaris, getekend.
(getekend) E. Drooghmans, - Louis Dierckx Not.
MELDING DER REGISTRATIE: F2010/135/4293/N Geboekt zeventien bladen zonder verzending te Turnhout registratie de 9 augustus 2010 boek 667 folio 86 vak 19 ontvangen vijftwintig euro. De Ontvanger (getekend) Hilde Houbrechts.

Goedgekeurd de doorhaling
Van een onbeschreven ruimte