

Recht van € 50,00 betaald op aangifte door ondergetekende minuuthoudende notaris.
(artikel 6, 3° van het Uitvoeringsbesluit)

HOOFDSTATUTEN VAN HET GEBOUW
gelegen te 2000 Antwerpen, Lange Nieuwstraat 64-66-68

Het jaar tweeduizend achttien.

Op achttien oktober.

Voor mij, **Matthias MOORTGAT**, notaris met standplaats te Antwerpen, lid van de notarissenassociatie "SCRIPTAS Notarissen", met zetel te Antwerpen, Maarschalk Gérardstraat 20.

ZIJN VERSCHENEN

I. [REDACTED]

Hierna ook genoemd "comparant(en)" en/of "eigenaar(s)" en/of "bouwheer".

[REDACTED]

Hierna ook genoemd "comparant(en)" en/of "eigenaar(s)".

Comparanten sub I en II worden hierna allen samen ook genoemd "comparant(en)" en/of "eigenaar(s)".

Welke comparanten mij, notaris, verzoeken te acteren hetgeen volgt :

TOELICHTING VAN DE AKTE

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



De comparanten erkennen een volledige lezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid de hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

Zij verklaren dat zij het ontwerp van deze akte reeds geruime tijd hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen aangebracht worden aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

STAD ANTWERPEN - DERDE AFDELING

1. Een appartementsgebouw, op en met grond en aanhorigheden, gelegen te **2000 Antwerpen, Lange Nieuwstraat 66/68**, volgens titel gekend sectie C, nummer 1408/C, met een oppervlakte van duizend honderdnegenenzeventig vierkante meter (1.179m²) en thans volgens huidig kadaster, sectie C, nummer 1408C P0000, voor dezelfde oppervlakte.

2. Een appartementsgebouw, op en met grond en aanhorigheden, gelegen te **2000 Antwerpen, Lange Nieuwstraat 64**, volgens titel ten kadaster gekend sectie C nummer 1409/C P0000 voor een oppervlakte van vijfhonderd twintig vierkante meter (520 m²) en thans ten kadaster gekend sectie C nummer 1409/D P0000, voor dezelfde oppervlakte.

Gereserveerde perceelsidentificatie C 2477 A P0000

Plan

Zoals deze goederen afgebeeld staan op de opmetingsplannen opgemaakt door de Heer Geerts David voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Topoplan' te 2320 Hoogstraten, Deken Lauwerysstraat 22, opgenomen in de databank van plannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 11803/10126 zonder nadien te zijn gewijzigd.

Stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

*Voor het gebouw Lange Nieuwstraat 66-68 werd een vergunning afgeleverd door de Stad Antwerpen op 16/10/2015 onder referte 11002_2015_169752 voor het uitbreiden van een appartementsgebouw met vier appartementen

*Voor het gebouw Lange Nieuwstraat 64 werd een vergunning afgeleverd door de Stad Antwerpen op 4 juni 1998 met referte AN1/97/B/0364/972085 voor het verbouwen van een pand met hoofdbestemming school tot een pand met hoofdbestemming woningen.

AAN TE HECHTEN STUKKEN/BIJLAGEN

A/ kopie van de plannen van voormelde stedenbouwkundige vergunningen

B/ kopie van voormelde stedenbouwkundige vergunningen

C/ opmetingsplannen opgemaakt door de Heer Geerts David voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Topoplan':

* het plan betreffende verdieping -1

* het plan betreffende verdieping – 0,5

* het plan betreffende verdieping 0

* het plan betreffende verdieping +1

* het plan betreffende verdieping +1D

- * het plan betreffende verdieping +2
- * het plan betreffende verdieping +2D
- * het plan betreffende verdieping +3
- * het plan betreffende verdieping +3D

D/ De uitvoeringsplannen de dato 17 oktober 2018 opgesteld door de Heer Geerts David voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Topoplan'

E/ Het verslag ter bepaling van de aandelen van de algemeen gemeenschappelijke delen verbonden aan ieder privaat deel opgesteld door ondergetekende notaris Matthias Moortgat in navolging van artikel 577-4 §1 2° lid B.W.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt niet verzocht om overschrijving van de bijlagen/plannen, overeenkomstig artikel 1, laatste lid, van de Hypotheekwet.

Overeenkomstig artikel 26, lid 3, 2° van het Vlaams Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden de bijlagen/plannen niet ter registratie aangeboden.

UITVOERINGSPLANNEN

Alle toekomstige mede-eigenaars zullen zich uitdrukkelijk onderwerpen aan de uitvoeringsplannen gehecht gebleven aan deze hoofdstatuten op voorwaarde dat deze plannen voorwerp uitmaken van een bekomen regularisatie vanwege de dienst ruimtelijke ordening van de Stad Antwerpen. Indien voormelde externe voorwaarde zich realiseert zal elke mede-eigenaar onderworpen zijn aan de uitvoeringsplannen van het gebouwencomplex.

EVENTUELE WIJZIGING DER PLANNEN

De bouwheer heeft het recht zonder nieuwe instemming van de andere mede-eigenaars, behoudens voor wat betreft de privatieven die toebehoren aan de comparant sub II:

1. de plannen te wijzigen:

- 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) indien de bouwheer dit nodig of nuttig acht en dit volgens zijn persoonlijke opvatting waarover hij volledig vrij kan oordelen;

2. de binnen-indeling van de kavels te wijzigen;

3. de privatieve lokalen van twee kavels die geheel of gedeeltelijk naast of boven elkaar liggen te verenigen tot één enkele kavel en ze onderling te verbinden of te verenigen;

4. een kavel te splitsen in twee of meer kavels;

Hij alleen zal dan beslissen over de herberekening van het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten; in ieder van deze gevallen zal het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, van de verenigde of gesplitste kavels, niet gewijzigd worden, maar het aandeel van de nieuw ontstane kavels zal binnen dit totaal bepaald worden.

5. de esthetiek van de gevels te wijzigen;

6. de bestemming van de privatieven te wijzigen en de daarmee gepaard gaande verbouwwerken uit te voeren mits stedenbouwkundige vergunning;

7. geplande autostaanplaatsen om te vormen tot autoboxen of tot bergingen en omgekeerd;

8. geplande bergingen om te vormen tot autoboxen/autostaanplaatsen;

9. de oppervlakte van de privatieven te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemene delen of gemene delen volledig privaat te maken.

10. De bouwheer behoudt zich het recht voor om bijkomende verdiepingen op te richten op het gebouw, na het bekomen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Bij het bekomen van een dergelijke vergunning zal er een herverdeling gebeuren van de aandelen in de gemene delen.

De verdeling van de gemeenschappelijke kosten zal in voorkomend geval wel herberekend worden op basis van dezelfde elementen die thans gebruikt werden voor de berekening van de gemene delen.

De bouwheer zal deze werken uitvoeren op zijn kosten volgens de regels van de kunst en mits zo weinig mogelijk hinder voor de andere mede-eigenaars.

Hij verbindt zich er tevens toe alle kosten en risico's van de bouwwerken te dragen en dit zonder enig verhaal.

Alle betwistingen die omtrent deze bouwwerken mochten ontstaan met naburige eigenaars, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten moeten door de bouwheer, op zijn kosten en risico worden beslecht zonder tussenkomst noch verhaal tegen de overige mede-eigenaars.

Alle belastingen en taksen waartoe het oprichten van de bijkomende privatieven aanleiding zouden geven, zijn uitsluitend ten laste van de bouwheer.

Vallen verder ten laste van de bouwheer:

-alle gemeentelijke en andere bouwaksen; eventuele taksen wegens het ontbreken van / tekort aan garages;

-de aansluitingskosten op de netten van water, elektriciteit, gas, televisiedistributie en riolering betreffende de nieuwe privatieven.

-de aanpassingswerken aan de gemeenschappelijke delen dewelke noodzakelijk zijn voor het gebruik van de nieuwe kavels (bijvoorbeeld aanpassen trap en trappenhuis, videofoons of parlofoons, lift en liftschacht, en zo meer)

Voormelde opsomming is niet limitatief en louter aanwijzend.

Al deze wijzigingen mogen echter niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht en aan de privatieve kavels van comparant sub II, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars.

De bedoelde wijzigingen moeten worden vastgesteld in een wijzigende basisakte.

AFDELING 2. OORSPRONG VAN EIGENDOM

[REDACTED]

AFDELING 3. BESTAANDE ERFDIENSTAARHEDEN

De comparant sub I verklaart sedert diens verkrijging zelf geen erfdienstbaarheden te

hebben toegestaan en verklaart dat er ook geen zijn ontstaan door bestemming van de huisvader. Hij verklaart niet op de hoogte te zijn van enige erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden betreffende voorschreven eigendom, met uitzondering van:

*hetgeen wordt aangehaald in de nagemelde statuten verleden voor notaris Michel Smets te Antwerpen op 11 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referte 57-T-20/05/2016-06478, waarin letterlijk vermeld staat:

“De comparante verklaart dat zij de volgende erfdiensbaarheden vestigt :

1) Er wordt een erfdiensbaarheid van doorgang verleend door de inrit en de manoeuvreerruimte van het eigendom nummer 64 voor voertuigen die de autostaanplaatsen gebruiken gelegen in de kelder van het naastliggende eigendom nummer 66 op last van bijdrage in de kosten van deze inrit en manoeuvreerruimte.

2) Er wordt een erfdiensbaarheid van doorgang verleend via de kelder en de inrit van het eigendom nummer 64 tot aan de straat, aan de inwoners van het eigendom nummer 66.

3) Er wordt een erfdiensbaarheid van doorgang verleend via deuren tussen het gelijkvloers van het eigendom nummer 66 en de inrit van het eigendom nummer 64, alsmede lichtscheppingen via ramen.

4) Er wordt een erfdiensbaarheid van doorgang verleend via deuren of openingen tussen de kelders van het eigendom nr 66 en de kelderruimte van nr 64.

5) De binnentuin van het eigendom nr 64 moet visueel een geheel vormen met de binnentuin van nummer 66 en mag dienen als vluchtweg.”

AFDELING 4. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS VAN HET ONROEREND GOED

4.1. BODEMINFORMATIE

- De comparant sub I verklaart dat bij zijn weten op of in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

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

- De milieudienst van de betrokken gemeente verstrekke de notaris geen informatie die met deze verklaringen in strijd is.

Perceelnummer 1408C P0000

- Het bodemattest afgeleverd door OVAM op 17 mei 2018 onder referte “A: 20180290334 - R: 20180288670” bepaalt:

“De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over 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.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

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

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

Perceelnummer 1409/D P0000

- Het bodemattest afgeleverd door OVAM op 24 augustus 2018 onder referentie “A: 20180477410 - R: 20180475964” bepaalt:

“De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over 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.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

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

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

- De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.

4.2. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Op basis van inlichtingenformulieren van de stad Antwerpen de dato 30 mei 2018 en 6 juni 2018, verklaringen van comparant sub I en de hypothecaire getuigschriften, vermeldt en informeert de instrumenterende notaris, in toepassing van artikel 5.2.1 van de VCRO:

Perceelnummer 1408C P0000

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen vermeld zijn in voormelde documenten; de Stad Antwerpen beschikt thans over een plannen- en vergunningenregister:

* een vergunning afgeleverd op 16/10/2015 onder referentie 11002_2015_169752 voor uitbreiden van een appartementsgebouw met vier appartementen

* een vergunning afgeleverd op 9/02/1995 onder referentie 11002_1995_476 voor verbouwen kantoor tot woningen - 8.12.94

2° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

3° dat het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen” de dato 19 juni 2009 van toepassing is met bestemming van het perceel “woongebied”, evenals het RUP Binnenstad de dato 26 april 2012 met bestemming “Artikel 4: Zone voor Wonen – (Wo4); Algemene voorschriften; Culturele, historische en/of esthetische waarde”

4° dat voor voorschreven onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt

5° dat er op voorschreven onroerend goed geen voorkooprecht rust als vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten

6° dat voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit

Perceelnummer 1409/D P0000

1° dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen vermeld zijn in voormelde documenten; de Stad Antwerpen beschikt thans over een plannen- en vergunningenregister:

* een vergunning afgeleverd op 09/08/1968 onder referte 11002_1968_897 voor afbraak gebouw - 31.5.1968

* een vergunning afgeleverd op 25/05/1979 onder referte 11002_1979_17874 voor sanitair lokaal

* een vergunning afgeleverd op 04/06/1998 onder referte 11002_1997_2085 voor verbouwen van een pand met hoofdbestemming school tot een pand met hoofdbestemming woningen

2° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is

3° dat het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen” de dato 19 juni 2009 van toepassing is met bestemming van het perceel “woongebied”, evenals het RUP Binnenstad de dato 26 april 2012 met bestemming “Artikel 4: Zone voor Wonen – (Wo4); Algemene voorschriften; Culturele, historische en/of esthetische waarde”

4° dat voor voorschreven onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt

5° dat er op voorschreven onroerend goed geen voorkooprecht rust als vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten

6° dat voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de comparant op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin de vergunningsplichtige handelingen omschreven staan.

De comparant sub I verklaart dat de handelingen die hij zelf op het goed heeft uitgevoerd in overeenstemming zijn met de wetgeving op stedenbouw. Hij verklaart bovendien dat bij zijn weten het voorschreven eigendom niet is aangetast door een onregelmatige handeling gesteld door een derde.

De comparant sub I verklaart dat de huidige bestemming stedenbouwkundig vergund is en strookt met het huidig gebruik.

4.3. DECREET ONROEREND ERFGOED.

Perceelnummer 1408C P0000

De comparant sub I verklaart dat uit een opzoeking op het geoportaal van het agentschap onroerend erfgoed, verricht de dato 16 mei 2018, alsook uit voormelde

afgeleverde stedenbouwkundige inlichtingen van de Stad Antwerpen, blijkt dat het eigendom sub I is **vastgesteld** in de inventaris van bouwkundig erfgoed als “*Kantoorgebouw Fuhrmann*” bij besluit van 28/11/2014, maar niet voorkomt in de landschapsatlas, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Het goed is evenwel ook opgenomen in de vastgestelde archeologische zone (Historische stadskern van Antwerpen) en UNESCO werelderfgoed bufferzones (Museum Plantin-Moretus: buffer).

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

Perceelnummer 1409/D P0000

De comparant sub I verklaart dat uit een opzoeking op het geoportaal van het agentschap onroerend erfgoed, verricht de dato 27 augustus 2018, alsook uit voormelde afgeleverde stedenbouwkundige inlichtingen van de Stad Antwerpen, blijkt dat het eigendom sub II is **vastgesteld** in de inventaris van bouwkundig erfgoed als “*Herenhuis in Louis-Philippetijl*” bij besluit van 28/11/2014, maar niet voorkomt in de landschapsatlas, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Het goed is evenwel ook opgenomen in de vastgestelde archeologische zone (Historische stadskern van Antwerpen) en UNESCO werelderfgoed bufferzones (Museum Plantin-Moretus: buffer).

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

4.4. RISICOZONE VOOR OVERSTROMING – INTEGRAAL WATERBELEID.

Ondergetekende notaris verwijst naar de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 en op artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Na opzoeking van de overstromingskaarten van Geo-Vlaanderen blijkt dat het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een van nature overstroombaar gebied;
- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone

4.5. STOOKOLIETANK

De comparant sub I verklaart dat er zich in het gebouw nummer 64 een bovengrondse tank bevond met een inhoud van 15.000 liter dewelke volgens de regels van de kunst werd verwijderd. Het attest van verwijdering de dato 18 oktober 2018 werd afgeleverd door “Irena Corporation” CVBA.

II. ONTBINDING BESTAANDE MEDE-EIGENDOM

Voorschreven goederen hebben het voorwerp uitgemaakt van een statuutakte verleden voor notaris Benoît de Cleene te Antwerpen op 17 juni 1999, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 juli daarna, deel 8516 nummer 10 waarbij de eigendommen Lange Nieuwstraat 64 en Lange Nieuwstraat 66-68 werden opgedeeld in

drie kavels, te weten een kavel 1: garagekavel, een kavel 2: Lange Nieuwstraat 66-68 en een kavel 3: Lange Nieuwstraat 64.

Voorschreven goed sub 2, het appartementsgebouw Lange Nieuwstraat 64, staat meer gedetailleerd beschreven in de statuten opgemaakt voor geassocieerd notaris Michel Smets te Antwerpen op 11 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referentie 57-T-20/05/2016-06478.

Het appartement op de tweede verdieping, thans gekend ten kadaster sectie C nummer 1409/D P0002, omvattende volgens voormelde statuutakte:

a) in privaatieve en exclusieve eigendom : inkom, middenhal, berging, eetkamer, salon, badkamer, keuken, berging, w.c., berging, slaapkamer en terras.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negentien/duizendsten (119/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw waaronder de grond.

Zoals voorschreven goed meer gedetailleerd beschreven staat in de statuten opgemaakt voor geassocieerd notaris Michel Smets te Antwerpen op 11 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referentie 57-T-20/05/2016-06478.

Voorschreven goed hoort toe aan de comparanten sub 2, alhier mede verschenen, om het te hebben aangekocht van [REDACTED]

Alle comparanten mede-eigenaars verzoeken mij, notaris, de ontbinding te acteren overeenkomstig artikel 577-12 B.W. van de Vereniging van Mede-eigenaars gebouw "HERENHUIS" te 2000 Antwerpen, Lange Nieuwstraat 64, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Lange Nieuwstraat 64, ondernemingsnummer RPR Antwerpen 0655.956.857.

III. BASISAKTE EN REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK 1. TOEPASSING VAN HET STELSEL VAN GEDWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN OF GROEPEN VAN GEBOUWEN.

Gelet op onder meer het feit dat de eerdere juridische toestand van het gebouw niet langer aansluit met de stedenbouwkundig vergunde en feitelijke toestand alsook om een materiële vergissing van de eerder toegekende quotiteiten recht te zetten, verzoeken comparanten mij nieuwe statuten voor het gebouwencomplex, waarvan voorschreven goederen I en II deel van uitmaken, op te stellen.

Vervolgens hebben de comparanten mij, Notaris, hierbij verzocht hun wil vast te stellen tot het opdelen van **het gebouwencomplex of groep van gebouwen**, bestaande uit 1° een **garagegebouw** met ondergrondse parkings (BLOK A), 2° een **appartementsgebouw Lange Nieuwstraat 66-68** begrijpende appartementen, studio's, winkel- en commerciële ruimten, bergingen en ateliers (BLOK B), 3° **appartementsgebouw Lange Nieuwstraat 64** begrijpende een serregebouw en appartementen (BLOK C).

Het gebouwencomplex wordt overeenkomstig artikel 577-3 laatste lid van het

Burgerlijk Wetboek, beheerst door één hoofdvereniging van mede-eigenaars en drie deelverenigingen van mede-eigenaars, allen met rechtspersoonlijkheid.

Dienovereenkomstig wordt hierbij een “**Hoofdbasisakte**” opgesteld, waarbij een beschrijving zal worden gegeven van hetgeen deel uitmaakt van **de hoofdvereniging** van mede-eigenaars (“**de algemeen gemeenschappelijke delen**”).

In drie afzonderlijke nog te verlijden akten zullen de statuten van elk afzonderlijk gebouw worden opgesteld, met daarbij een beschrijving van “de particulier gemeenschappelijke delen”, die telkenmale aan een bepaald gebouw zullen toegewezen worden.

De hoofdvereniging is exclusief bevoegd voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die behoren tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom; in dezelfde mate zijn de deelverenigingen exclusief bevoegd voor de particulier gemeenschappelijke delen.

Ieder van de privatieve delen die zullen beschreven worden in de afzonderlijke statuten van het gebouw per deelvereniging vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

De gemeenschappelijke delen daarentegen zijn gedwongen onverdeeld en zullen een onafscheidelijke bijzaak vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Daarnaast wordt een “**Reglement van mede-eigendom**” opgemaakt dat bevat:

- de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar, betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen;
- de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
- de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van diens bevoegdheden en de duur van zijn mandaat;
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering zowel van de hoofdvereniging als van de deelverenigingen van mede-eigenaars plaatsvindt;
- de regels met betrekking tot de vervreemding of toekenning van zakelijke of persoonlijke rechten op een kavel;
- de regels betreffende de verzekering en heropbouw van het goed;
- de regels van ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars;
- de regels betreffende de wijze van oprichting, de samenstelling en de bevoegdheden van de raad van mede-eigendom;
- de regels betreffende de commissaris van de rekeningen, met name zijn aanwijzing door de algemene vergadering, evenals zijn verplichtingen en bevoegdheden;
- het reglement van orde.

Dit reglement van mede-eigendom wordt opgenomen in deze akte en vormt samen met de basisakte, **de statuten van de groep van gebouwen of hoofdvereniging.**

Dit reglement van mede-eigendom zal gelden zowel voor de hoofdvereniging als voor de drie deelverenigingen.

Deze statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gebouw vast en worden

overgeschreven op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid. Na deze overschrijving en vanaf het ogenblik dat ten minste één kavel is overgedragen, zal zowel de hoofdvereniging van mede-eigenaars als de deelvereniging waarvan de desbetreffende kavel deel uitmaakt, rechtspersoonlijkheid verwerven.

Deze hoofdvereniging draagt de benaming **“Residentie Gallery-house”**. Zij heeft haar zetel in het gebouw, Lange Nieuwstraat 66/68 te 2000 Antwerpen, waar zij beschikt over een brievenbus.

Alle documenten uitgaande van deze hoofdvereniging moeten het ondernemingsnummer vermelden.

Tot het vermogen van deze hoofdvereniging kunnen enkel behoren de roerende goederen die zij nodig heeft voor de verwezenlijking van haar doel, namelijk het behoud en het beheer van de groep van gebouwen.

Beslissingen waarbij de hoofdvereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen.

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.

Niettegenstaande artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de hoofdvereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met één of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de algemeen gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De mede-eigenaars kunnen eveneens een **“Reglement van orde”** opstellen waarin regels van orde bij het gebruik van de groep van gebouwen vastgelegd worden; dergelijk reglement van orde kan eveneens opgesteld worden voor ieder van de deelverenigingen.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW EN VERDELING IN PRIVÉ- EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

AFDELING 1. BESCHRIJVING VAN DE PRIVATIEVE KAVELS.

1.1 Omschrijving van het begrip “privatieve kavel”

De hierna summier beschreven privatieve kavels die samen het “gebouwencomplex Lange Nieuwstraat 64-66-68” vormen, zijn eigendom van de eigenaars die er het exclusief genot en gebruik van hebben.

Elk onderdeel binnen het gebouwencomplex met een dergelijke bestemming wordt een privatieve kavel genoemd.

Elke privatieve kavel van een deelgebouw heeft zowel aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen als aandelen in de particulier gemeenschappelijke delen.

1.2 Beschrijving van de “privatieve kavels”

De hoofdvereniging wordt verdeeld in **drie deelverenigingen**, met name:

A. Het garagegebouw met de ondergrondse parking (BLOK A), gelegen op een perceel grond gekadastraerd sectie C nummer 2477A P0082 waaraan **vijfhonderd en**

zes/tienduizendsten (506/10.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex worden toegekend.

B. Het appartementsgebouw Lange Nieuwstraat 66-68 (BLOK B), gelegen op een perceel grond gekadastraerd sectie C nummer 2477A P0083 waaraan **zevenduizend zeshonderd zevenennegentig/tienduizendsten (7.697/10.000sten)** in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex worden toegekend.

C. Het appartementsgebouw Lange Nieuwstraat 64 (BLOK C), gelegen op een perceel grond gekadastraerd sectie C nummer 2477A P0084 waaraan **duizendzevenhonderdzevenennegentig/tienduizendsten (1.797/10.000sten)** in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex worden toegekend.

AFDELING 2. BESCHRIJVING VAN DE ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

2.1 Omschrijving van het begrip “algemeen gemeenschappelijke delen”

Overeenkomstig artikel 577-3 laatste lid van het Burgerlijk Wetboek wordt voor het gebouwencomplex geopteerd voor **een hoofdvereniging en drie deelverenigingen**, allen met rechtspersoonlijkheid.

Deze basisakte heeft enkel betrekking op de hoofdvereniging.

In afzonderlijke basisakten zal voorzien worden in de vorming van drie deelverenigingen, met name:

1° een **garagegebouw** met ondergrondse parkings (BLOK A)

2° een **appartementsgebouw Lange Nieuwstraat 66-68** begrijpende appartementen, studio's, winkel- en commerciële ruimten, bergingen en ateliers (BLOK B)

3° **appartementsgebouw Lange Nieuwstraat 64** begrijpende een serregebouw en appartementen (BLOK C)

In deze afzonderlijke basisakten zullen “*de particulier gemeenschappelijke delen*” eigen aan de onderscheiden “*deelverenigingen*” beschreven worden.

Deze basisakte zal enkel een beschrijving omvatten van de “**algemeen gemeenschappelijke delen**”:

- die tot het gebruik zijn bestemd van alle privatieve kavels van de verschillende deelverenigingen;

- die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren;

- en waarin iedere privatieve kavel een aandeel heeft zoals hierna bepaald.

Het totaal van de algemeen gemeenschappelijke delen verbonden aan de privatieve kavels die samen de drie deelverenigingen vormen, bedraagt **tienduizend (10.000)**.

* Het aandeel van een privatieve kavel in deze algemeen gemeenschappelijke delen is niet vatbaar voor verdeling, kan niet afzonderlijk overgedragen worden of met zakelijke rechten bezwaard worden en ook niet afzonderlijk in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waaraan het onafscheidbaar is verbonden.

* Voor de bepaling van dit aandeel werd rekening gehouden met de respectieve waarde van de privatieve delen; deze waarde werd bepaald op grond van een met redenen omkleed verslag en in functie van de netto-vloeroppervlakte, waarbij ook rekening werd gehouden met de bestemming en de ligging van de privatieve kavels.

Dit verslag werd opgesteld door ondergetekende notaris en wordt als bijlage aan deze akte gehecht.

2.2 Beschrijving van de “algemeen gemeenschappelijke delen”

Tot de algemeen gemeenschappelijke delen behoren:

- de volledige grondoppervlakte zoals hiervoor omschreven;
- de erfdienstbaarheden en/of gemeenschappen die in deze akte of later gecreëerd worden;
- de bomen, aanplantingen, grasperken, groenvoorzieningen, tuinverlichting, beregeningsinstallatie, kortom de volledige binnentuin met waterpartijen met uitzondering van de delen die tot privaatief genot/gebruik van de privaatieve kavels zijn;
- het algemeen rioleringsnet evenals de leidingen van alle nutsvoorzieningen, vanaf de aansluiting op de hoofdleidingen aan de straat tot aan de verschillende kavels;
- buffer- en regenwaterputten met hun toebehoren;
- septische putten;
- alle voorzieningen voor branddetectie en brandbestrijding;

2.3 Karakter van bepaalde gemeenschappelijke delen

2.3.1 Statuut van de terrassen - exclusief gebruiks- genotsrecht

De terrassen maken het voorwerp uit van een exclusief gebruiks-/genotsrecht hetwelk door de gebruikers ervan kan worden aangewend als ware het terras hun eigen privaatief eigendom, behoudens eventuele binnen onderhavige akte opgenomen bepalingen (zie verder hierna).

2.3.2 Statuut van de tuingedeelten verbonden aan de gelijkvloerse kavels- exclusief gebruiksrecht/exclusief genotsrecht.

Net zoals de ondergrond/fundering horen de afgebakende (op de aangehechte plannen gearceerde) tuingedeelten palende aan de gelijkvloerse appartementen en serre, in gedwongen onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars. Aan deze delen wordt evenwel ten voordele van de gelijkvloerse appartementen en serre het exclusief gebruiksrecht/exclusief genotsrecht verbonden.

Zij zullen evenwel op eigen kosten (zie bijzondere verdeelsleutels) instaan voor de eventuele (her)aanleg, de (her)inrichting, de (her)beplanting en voor het onderhoud.

Tevens zullen de eigenaars en de bewoners zich schikken naar de bepalingen dewelke dienaangaande in huidige akte zouden zijn opgenomen.

2.3.3 Binnentuin

De binnentuin met waterpartij is gemeenschappelijk doch zal enkel mogen betreden worden door de eigenaars/bewoners van de kavels gelegen op de gelijkvloerse verdieping van BLOK B (Lange Nieuwstraat 66-68) die grenzen aan de binnentuin.

Zij zullen evenwel op eigen kosten (zie bijzondere verdeelsleutels) instaan voor de eventuele (her)aanleg, de (her)inrichting, de (her)beplanting en voor het onderhoud.

Tevens zullen de eigenaars en de bewoners zich schikken naar de bepalingen dewelke dienaangaande in huidige akte zouden zijn opgenomen.

AFDELING 3. VERDELING VAN DE GEMENE AANDELEN.

3.1 Vaststelling en wijziging van de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen.

Het gebouwencomplex vertegenwoordigt in zijn geheel tienduizend / tienduizendsten (10.000/10.000) die worden toebedeeld als volgt, overeenkomstig het verslag, gevoegd bij deze akte, dat in toepassing van artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld door ondergetekende notaris, waarbij rekening gehouden is met de respectieve waarde van deze delen, bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel.

3.2 Samenvatting van de aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen.

De aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen van het ganse complex zullen als volgt

over de drie kavels verdeeld worden:

- garagegebouw BLOK A	506
- appartementsgebouw BLOK B	7697
- appartementsgebouw BLOK C	<u>1797</u>
TOTAAL: tienduizend / tienduizendsten	10.000 / 10.000

Het aandeel of de teller die een privatieve kavel bezit in de gemene delen van zijn appartementsblok en/of garagegebouw, zal worden aangeduid in de particulier gemeenschappelijke delen per gebouw.

Dit aandeel of deze teller zal telkens beschreven en vermeld worden in de drie ondersplitsingsakten.

De noemer bedraagt in garagegebouw A tienduizend (10.000); appartementsblok B (10.000); appartementsblok C (10.000).

Zodoende zal aldus zowel in de hoofdstatuten als in de deelstatuten de noemer steeds gelijk zijn (10.000) en zal enkel de teller telkens verschillend zijn.

AFDELING 4. BEPALING VAN HET AANDEEL VAN EEN PRIVATIEVE KAVEL IN DE ALGEMEEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

	Kavel	Aard	Niveau	Aandeel
1	P1	parkeerplaats	-1	18
2	P2	parkeerplaats	-1	18
3	P3	parkeerplaats	-1	21
4	P4	parkeerplaats	-1	16
5	P5	parkeerplaats	-1	17
6	P6	parkeerplaats	-1	12
7	P7	parkeerplaats	-1	12
8	P8	parkeerplaats	-1	12
9	P9	parkeerplaats	-1	33
10	P10	parkeerplaats	-1	14
11	P11	parkeerplaats	-1	13
12	P12	parkeerplaats	-1	14
13	P13	parkeerplaats	-1	16
14	P14	parkeerplaats	-1	15
15	P1B	parkeerplaats	-0,5	18
16	P2B	parkeerplaats	-0,5	18
17	P3B	parkeerplaats	-0,5	21
18	P4B	parkeerplaats	-0,5	16
19	P5B	parkeerplaats	-0,5	17
20	P6B	parkeerplaats	-0,5	12
21	P7B	parkeerplaats	-0,5	12
22	P8B	parkeerplaats	-0,5	12

23	P10B	parkeerplaats	-0,5	14
24	P11B	parkeerplaats	-0,5	13
25	P12B	parkeerplaats	-0,5	14
26	B1	bergruimte	-1	1
27	B2	bergruimte	-1	1
28	B3	bergruimte	-1	1
29	B4	bergruimte	-1	1
30	B5	bergruimte	-1	1
31	B6	bergruimte	-1	1
32	68-1	winkel	-1	80
33	68-2	winkel	-1	56
34	68-3	winkel	-1	87
35	68-4	winkel	-1	43
36	66-1	bergruimte	-1	43
37	66-2	bergruimte	-1	14
38	64-1	bergruimte	-1	108
39	0-1	winkel	-1/0	286
40	0-2	kunstatelier	-1/0	350
41	0-3	kunstatelier	0	260
42	0-4	bureel	0	44
43	0-5	winkel	0	86
44	0-6	kunstatelier	-1/0	270
45	0-7	kunstgalerij	-1/0	692
46	0-8	winkel	0	86
47	0-9	winkel	0	99
48	0-10	berging	0	15
49	appartement 1	appartement	0/+1/+1.5	585
50	serre	serre	-1/0	232
51	studio 1.1	studio	+1/+1.5	112
52	studio 1.2	studio	+1/+1.5	104
53	studio 1.3	studio	+1/+1.5	136
54	studio 1.4	studio	+1/+1.5	210
55	atelier 1.5	atelier	+1/+1.5	188
56	studio 1.6	studio	+1/+1.5	100
57	studio 1.7	studio	+1/+1.5	138
58	appartement 1.8	appartement	+1/+1.5	304
59	appartement 1.9	appartement	1	564
60	studio 4	studio	+1/+1.5	164
61	berging studio 4	berging	1	2
62	studio 2.1	studio	+2/+2.5	112
63	studio 2.2	studio	+2/+2.5	104
64	studio 2.3	studio	+2/+2.5	134

65	studio 2.4	studio	+2/+2.5	104
66	studio 2.5	studio	+2/+2.5	112
67	studio 2.6	studio	+2/+2.5	106
68	studio 2.7	studio	+2/+2.5	164
69	studio 2.8	studio	+2/+2.5	210
70	studio 2.9	studio	+2/+2.5	160
71	studio 2.10	studio	+2/+2.5	176
72	appartement 2.11	appartement	+2/+2.5	278
73	appartement 2.12	appartement	+2/+2.5	300
74	appartement 2	appartement	2	284
75	studio 5	studio	+2/+2.5	164
76	berging app 2	berging	2	2
77	APP 3.1	appartement	3	226
78	APP 3.2	appartement	3	234
79	APP 3.3	appartement	3	326
80	APP 3.4	appartement	+3/+3.5	578
81	appartement 3	appartement	+3/+3.5	<u>364</u>
	TOTAAL			10.000

Alternatieve verdeling: hypothese twee verdiepingen

Voor het gebouw Lange Nieuwstraat 66-68 werd een vergunning afgeleverd door de Stad Antwerpen op 16/10/2015 onder referte 11002_2015_169752 voor het uitbreiden van een appartementsgebouw met vier appartementen. Zolang de hiervoor beschreven vier nog te bouwen appartementen op de derde verdieping niet gerealiseerd zijn (oplevering) of indien deze op termijn niet zouden gerealiseerd worden, zal de verdeelsleutel in de kosten van de privatieve kavels in de algemeen gemeenschappelijke delen als volgt bepaald worden:

	Naamgeving nieuwe entiteit	Aard	Niveau	Aandelen in algemene gemeenschappelijke delen/10000
1	P1	parkeerplaats	-1	21
2	P2	parkeerplaats	-1	21
3	P3	parkeerplaats	-1	24
4	P4	parkeerplaats	-1	19
5	P5	parkeerplaats	-1	20
6	P6	parkeerplaats	-1	14
7	P7	parkeerplaats	-1	14
8	P8	parkeerplaats	-1	14
9	P9	parkeerplaats	-1	38
10	P10	parkeerplaats	-1	16
11	P11	parkeerplaats	-1	15

12	P12	parkeerplaats	-1	16
13	P13	parkeerplaats	-1	19
14	P14	parkeerplaats	-1	17
15	P1B	parkeerplaats	-0,5	21
16	P2B	parkeerplaats	-0,5	21
17	P3B	parkeerplaats	-0,5	24
18	P4B	parkeerplaats	-0,5	19
19	P5B	parkeerplaats	-0,5	20
20	P6B	parkeerplaats	-0,5	14
21	P7B	parkeerplaats	-0,5	14
22	P8B	parkeerplaats	-0,5	14
23	P10B	parkeerplaats	-0,5	16
24	P11B	parkeerplaats	-0,5	15
25	P12B	parkeerplaats	-0,5	16
26	B1	bergruimte	-1	2
27	B2	bergruimte	-1	2
28	B3	bergruimte	-1	2
29	B4	bergruimte	-1	2
30	B5	bergruimte	-1	2
31	B6	bergruimte	-1	2
32	68-1	winkel	-1	92
33	68-2	winkel	-1	65
34	68-3	winkel	-1	100
35	68-4	winkel	-1	50
36	66-1	bergruimte	-1	50
37	66-2	bergruimte	-1	16
38	64-1	bergruimte	-1	126
39	0-1	winkel	-1/0	331
40	0-2	kunstatelier	-1/0	405
41	0-3	kunstatelier	0	301
42	0-4	bureel	0	51
43	0-5	winkel	0	99
44	0-6	kunstatelier	-1/0	313
45	0-7	kunstgalerij	-1/0	802
46	0-8	winkel	0	99
47	0-9	winkel	0	114
48	0-10	berging	0	18
49	appartement 1	appartement	0/+1/+1.5	677
50	serre	serre	-1/0	269
51	studio 1.1	studio	+1/+1.5	130
52	studio 1.2	studio	+1/+1.5	120
53	studio 1.3	studio	+1/+1.5	157

54	studio 1.4	studio	+1/+1.5	243
55	atelier 1.5	atelier	+1/+1.5	218
56	studio 1.6	studio	+1/+1.5	116
57	studio 1.7	studio	+1/+1.5	160
58	appartement 1.8	appartement	+1/+1.5	350
59	appartement 1.9	appartement	1	651
60	studio 4	studio	+1/+1.5	190
61	berging studio 4	berging	1	2
62	studio 2.1	studio	+2/+2.5	130
63	studio 2.2	studio	+2/+2.5	120
64	studio 2.3	studio	+2/+2.5	155
65	studio 2.4	studio	+2/+2.5	120
66	studio 2.5	studio	+2/+2.5	130
67	studio 2.6	studio	+2/+2.5	123
68	studio 2.7	studio	+2/+2.5	190
69	studio 2.8	studio	+2/+2.5	243
70	studio 2.9	studio	+2/+2.5	185
71	studio 2.10	studio	+2/+2.5	204
72	appartement 2.11	appartement	+2/+2.5	322
73	appartement 2.12	appartement	+2/+2.5	347
74	appartement 2	appartement	2	329
75	studio 5	studio	+2/+2.5	190
76	berging app 2	berging	2	2
81	appartement 3	appartement	+3/+3.5	421
	TOTAAL			10000

Hetzij in totaal: tienduizend/tienduizendsten (10.000/10.000).

Alle toekomstige mede-eigenaars zullen zich desgevallend aan deze alternatieve kostenverdeling onderwerpen.

AFDELING 5. NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN.

5.1 Elektriciteitslokaal en gaslokaal

Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd in het voordeel van BLOK A (garagegebouw) en C (Lange Nieuwstraat 64) lastens BLOK B (Lange Nieuwstraat 66/68) voor het gasmeterlokaal en elektriciteitslokaal gelegen in BLOK B (Lange Nieuwstraat 66/68) dienstig voor de privatieve kavels van gans het gebouwencomplex.

5.2 Watermeters

Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd in het voordeel van BLOK A (garagegebouw), B (Lange Nieuwstraat 66/68) en C (Lange Nieuwstraat 64) lastens de kavel waarin de watermeters gelegen zijn dienstig voor de privatieve kavels en gemeenschappelijke delen van gans het gebouwencomplex.

De eigenaar/gebruiker van deze kavel dient te allen tijde de vrije toegang te garanderen.

5.3 Boilers

Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd in

het voordeel van BLOK A (garagegebouw), B (Lange Nieuwstraat 66/68) en C (Lange Nieuwstraat 64) lastens de kavel waarin de boilers gelegen zijn dienstig voor de private kavels en gemeenschappelijke delen van gans het gebouwencomplex.

De eigenaar/gebruiker van deze kavel dient te allen tijde de vrije toegang te garanderen.

5.4 Doorgang voor voertuigen/rijtuigen/fietsen

Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd in het voordeel van BLOK A (garagegebouw) lastens BLOK C (Lange Nieuwstraat 64) door de inrit van BLOK C (Lange Nieuwstraat 64) voor voertuigen/rijtuigen/fietsen die de autostaanplaatsen/fietsstalplaatsen gebruiken gelegen in BLOK A.

5.5 Brandweg/nooduitgang

Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze, wederkerige erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd tussen de deelgebouwen BLOK A, BLOK B en BLOK C in geval van nood/brand zodat alle mede-eigenaars/bewoners/gebruikers zowel uitweg krijgen naar de Lange Nieuwstraat via BLOK C (Lange Nieuwstraat 64) als naar de Eikenstraat via BLOK A en B (Lange Nieuwstraat 66/68).

5.6 Terrassen en de tuingedeelten

De terrassen en tuingedeelten zullen bezwaard zijn, in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang/overgang voor alle onderhoudswerken aan de gemeenschappelijke of private delen van het gebouw, welke anders niet zouden kunnen worden bereikt.

Daarnaast geldt het recht van doorgang/overgang ook in het voordeel van alle eigenaars/van alle bewoners en gebruikers van de andere kavels. Dit teneinde ingeval van nood ze als vluchtweg/brandweg te gebruiken bij brand of elk ander gevaar.

5.7 Erfdienstbaarheden tussen de opstallen en onderstallen

Alle (toekomstige) eigenaars onderschrijven door hun aankoop onderhavige statuten waarbij zij zich in het kader van het door comparant sub I toekomstgericht verder uitvoeren van het totaalproject, akkoord verklaren om bovenop de bestaande constructies opstallen op te richten mits het bekomen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. De duizendsten zullen naar evenredigheid verdeeld worden.

Alle (toekomstige eigenaars) verklaren zich akkoord om ten voordele van deze comparanten en hun rechtsopvolgers kosteloos navolgende eeuwigdurende erfdienstbaarheden, zonder deze als limitatief te beschouwen, te vestigen:

- een erfdienstbaarheid van doorgang van alle leidingen, riolen en kanalisaties van welke aard ook (regen- en afvalwaters, gas- elektriciteit, teledistributie en telefonie), pijpen, schoorsteenpijpen en luchtkokers, nodig voor alle hoger liggende kavels, gevestigd. Hetzelfde geldt omgekeerd;
- een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van toegang en doorgang tot alle eventuele gemeenschappelijke delen (schachten of kokers) behorende tot de bovengrond of ondergrond, om voormelde leidingen en kanalisaties volgens de regels der kunst aan te brengen/te voorzien;
- op de dakplaat van de bestaande constructies, tevens dienende als draagvlak voor de later te bouwen opstallen, wordt een gratis en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van steun gevestigd.

HOOFDSTUK 3. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAARS MET BETREKKING TOT DE PRIVATE DELEN.

Dit reglement van mede-eigendom geldt zowel voor de hoofdvereniging als voor de

deelverenigingen.

Met gemeenschappelijke delen worden zowel de “algemeen gemeenschappelijke delen” als de “particulier gemeenschappelijke delen” bedoeld.

HOOFDSTUK I : Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de privatieve delen

Artikel 1 – 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 2 – Splitsing en samenvoeging van kavels

2.1. Het is de eigenaars toegestaan hun kavel te **splitsen** voor zover dit strookt met de stedenbouwkundige voorschriften en de voorschriften van de brandweer. Het is de eigenaars evenwel verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel die grenst aan het deel dat de eigenaar wil afstaan.

2.2. Aanpalende ofwel aangrenzende kavels of een deel ervan kunnen zowel verticaal als horizontaal **samen gevoegd** worden voor zover dit strookt met de stedenbouwkundige voorschriften en de voorschriften van de brandweer.

Indien deze samenvoeging de stevigheid van het gebouw in het gedrang brengt is zij uitgesloten.

2.3. Indien één of meer kavels samengevoegd worden, worden de aan deze kavels verbonden aandelen samengegeld. Een samengevoegd kavel kan eventueel meer ingangen hebben.

2.4. Indien een kavel gesplitst wordt, worden de aandelen proportioneel volgens de oppervlakte verdeeld. Indien een samengevoegde kavel terug gesplitst wordt krijgen de gesplitste kavels hun oorspronkelijke aandelen terug.

2.5. Indien er twee of meer kavels worden samengevoegd en hierdoor een gemeenschappelijk deel geen gemeenschappelijk nut meer heeft, wordt het exclusief genot van dit deel toegekend aan die samengevoegde kavels op last van alle kosten van onderhoud en vernieuwing hiervan te dragen en te betalen. De samengevoegde kavels kunnen ook het exclusief genot hebben van een vluchtweg, doch moeten deze vluchtweg altijd toegankelijk houden.

2.6. Alle kosten (zowel directe als indirecte kosten alsook de ermede gepaard gaande wijzigingen en overschrijving van de desbetreffende splitsingsakte) verbonden aan een splitsing en/of samenvoeging zijn ten laste van de eigenaar(-s) die de splitsing of samenvoeging doorvoeren.

Artikel 3 – Uitzicht van privatieve kavels

3.1. Onverminderd de gevolgen van de opname van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, is het de eigenaars verboden hun kavels te wijzigingen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het is toegelaten een gepantserde inkomdeur te plaatsen, in de bouwtrond van het gebouw. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

Bij vervanging van ramen in BLOK B mogen raampartijen van vorm en oppervlakte wijzigen alsook mogen etalageramen geplaatst worden op het gelijkvloers en naar niveau -1 mits respect voor de harmonie van het gebouw.

Dit alles mits het respecteren van de vigerende wetgeving op het vlak van ruimtelijke

ordening en stedenbouw.

3.2. Aan ramen en terrassen 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 van het gebouw (wel geplaatst met droogrekken op de terrassen). In BLOK B is het plaatsen van vlaggen en of borden voor reclaimedoeleinden toegelaten aan de buitengevel van de privatieve kavels op het gelijkvloers mits uniformiteit.

3.3. Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

3.4. 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.

Alarminstallaties mogen geplaatst worden indien zij voldoen aan de wettelijke bepalingen ter zake. Hiervan moet de syndicus op de hoogte gebracht worden.

3.5. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor zonnewering. Zonnewering is enkel toegelaten volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, en op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Artikel 4 – Werken aan privatieve kavels

4.1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke delen 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; werd geen advies binnen gemelde termijn van twee weken meegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

4.2. Indien werken aan een privatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke delen kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 5 – Voorschriften omtrent het gebruik

5.1. Alle kavels van het onroerend geheel zijn bestemd, naar keuze, voor residentieel gebruik of voor de uitoefening van een professionele activiteit of kunstgalerij.

Publiekstreckende professionele en commerciële activiteiten zijn evenwel slechts toegelaten in de gelijkvloerse kavels en de kelderverdieping van BLOKKEN B en C alsook op de derde verdieping van BLOK B.

Dit alles mits het bekomen van de vereiste vergunningen op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Eveneens uitdrukkelijk toegelaten in de gelijkvloerse kavels, de kelderverdieping en de derde verdieping van BLOK B zijn activiteiten van horeca limitatief te interpreteren en onder meer koffiebar, wijn/cocktailbar, restaurant mits het respecteren van openingsuren tussen 7h en 24h en zolang geen geur- of lawaaihinder veroorzaakt wordt in het gebouw. Zijn alleszins onder meer uitdrukkelijk verboden: gokkantoor, café, nachtclub, afhaaletgelegenheid en/of bereiding van voedingswaren, nachtwinkel, kindercreche en -opvang, in de ruimste betekenis van het woord.

5.2. De kavels 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.

5.3. 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. Ze zorgen voor veilige elektriciteitsleidingen in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

5.4. Enkel kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden. De bewoners dienen hun vuilnis op een ordentelijke manier te bewaren, en staan zelf in voor het buiten huis zetten ervan, volgens de overheidsreglementeringen ter zake. Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen door de algemene vergadering ingesteld worden

Bij misbruik zal de syndicus de nodige maatregelen kunnen nemen.

5.5. In de autostaanplaatsen/bergingen mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld.

Op de inrit naar de autostaanplaatsen evenals op de manoeuvreerruimte tussen de parkings is het parkeren, het nutteloos laten draaien van de motor, het verbranden van brandstoffen en het gebruik van geluidmakende verwittigingsystemen verboden.

Tevens moet de doorgang naar de trappen en naar de kelders ten allen tijde vrij zijn van ieder obstakel, zodat de doorgang gewaarborgd is.

5.6. Gebruik van tuin – terras of groendak

Wanneer, met het oog op de aanleg en gebruik van een tuin of terras, aan de eigenaars, gebruikers of bewoners van bepaalde privatieve kavels, het uitsluitend genot en gebruik wordt toegekend van een gedeelte van de gemeenschappelijke vaste grond, dan gelden de volgende voorschriften :

- De eigenaars, gebruikers of bewoners van deze privatieve kavels zullen ieder voor het gedeelte van de gemeenschappelijke vaste grond waarvan zij het uitsluitend genot en gebruik hebben, alleen en op eigen kosten instaan voor de aanleg en het onderhoud, met inachtnaam van de esthetiek en de globale harmonie.
- De beplanting zal verplichtend bestaan uit sierplanten en uit laagbegroeiing opdat het uitzicht van de hoger gelegen appartementen geenszins zou gehinderd worden.
- De tuinen en terrassen die zich bevinden boven de garage of de groendaken mogen in alle geval enkel beplant worden met lage begroeiing, zonder agressieve- of pijlwortels, dewelke de roofing kunnen beschadigen. De gebruikers moeten steeds aandacht hebben voor de onderliggende roofing en waterdichting.
- In de gemeenschappelijke binnentuin met waterpartijen zijn bomen toegelaten mits zij

geen schade toebrengen aan de onderliggende roofing/waterdichting.

- In de tuinen, binnentuin en op de terrassen/daktuinen is het uitdrukkelijk verboden een BBQ te plaatsen. Het plaatsen van een springkasteel is eveneens uitdrukkelijk verboden alsook het organiseren van grote evenementen.

- De Syndicus dient toezicht uit te oefenen op de aanleg en het onderhoud gezien een verwaarloosd aspect schade kan berokkenen aan de waarde en het genot van al de privatieve kavels en van het gehele gebouw.

- Zo een eigenaar, gebruiker of bewoner inzake aanleg en onderhoud in gebreke blijft, kan de Syndicus deze eigenaar, gebruiker of bewoner bij aangetekend schrijven in gebreke stellen en vervolgens bij verder nalaten zelf in de aanleg of het onderhoud doen voorzien door de aannemer van zijn keuze op kosten van de in gebreke gebleven eigenaar of bewoner.

- Bij voortdurend kan de Syndicus zelfs aan de Algemene Vergadering voorstellen om, beslissend met een meerderheid van vier/vijfden van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, het uitsluitend genot en gebruik te ontnemen aan de in gebreke blijvende eigenaar, gebruiker of bewoner.

5.7. Verhuis

De verhuis of het binnenbrengen van meubels, grotere installaties of voorwerpen, in de kavels van BLOK B en BLOK C zal slechts mogen geschieden langs de buitenzijde van het gebouw bij middel van hijstoestellen of een ladderlift die bediend worden door bekwame vaklui. Elke vorm van schade voortkomende van deze verhuis of verplaatsing zal door de verantwoordelijke mede-eigenaar onmiddellijk dienen vergoed te worden aan de syndicus, die zal instaan voor het herstel.

Artikel 6 – 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 7 - Verhuring

7.1. 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 5 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd. Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpelijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

7.2. Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt of een toelating tot bewoning verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoner en de datum waarop zijn

recht op bewoning is ingegaan.

7.3. 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.

7.4. De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoner 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.

7.5. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.

7.6. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning op een deel van een privatieve kavel is verboden, tenzij voor een kelder en voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf bewoner is.

7.7. Onderverhuur en/of Airbnb of andere vormen van terbeschikkingstelling dan mits een hoofdhuurcontract is uitdrukkelijk verboden.

Artikel 8 - Toezicht

8.1. Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke delen 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 toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke delen, of aan privatieve delen die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun persoonlijke delen wanneer ze ten nadele van andere eigenaars hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in een privatieve kavel bevinden.

HOOFDSTUK II : Rechten en plichten van de eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Artikel 9 – Algemene interpretatieregel

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

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

Artikel 10 – Toepassing van deze regel

10.1. Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende verbodsbepalingen: de eigenaars mogen in de gemeenschappelijke delen 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 delen onverenigbaar is

kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 11– Antenne, Ontvangers, Zonnepanelen en Airco.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden in beginsel niet op het dak, tegen de gevel of op de terrassen geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering en mits het geen geluidshinder veroorzaakt.

Comparant sub I behoudt zich het recht voor op het dak airco-installaties en/of zonnepanelen te plaatsen zolang hij mede-eigenaar is.

Artikel 13 - Onderhouds-en herstellingswerken

13.1.De reiniging, het onderhoud en de herstelling van de gemeenschappelijke delen, 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.

13.2.Elke mede-eigenaar ondergaat, zonder recht op vergoeding, de stoornis die ontstaat als gevolg van dergelijke werken.

Artikel 14 – Initiatiefrecht van de mede-eigenaars

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

14.2.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.

14.3.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 15 – Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt

15.1.Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of de vereniging van mede-eigenaars, wordt verdeeld tussen alle mede-eigenaars, inclusief het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

15.2.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.

HOOFDSTUK III : Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten

Artikel 16 - Opsomming.

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

- de uitgaven in verband met het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke delen;
- de schadevergoeding verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd;

- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen;
- belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- de kosten die kaderen in de toepassing van decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming bij overdracht van een privaatieve kavel, zoals bijvoorbeeld de actualisatie van het oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk voor de overdracht van een privaatieve kavel, indien op het goed Vlarebo-activiteiten worden of werden uitgeoefend.
- De kosten van de eventuele heropbouw na gehele of gedeeltelijke vernieling van het complex.
- De notariële kosten voor eventuele wijzigingen aan onderhavige statuten
- De honoraria van de architect wiens tussenkomst gevraagd wordt teneinde de implicaties van ten behoeve van de gemeenschap uit te voeren werken voor de stevigheid van het complex te bepalen.

Artikel 17 – Bijdrage in deze lasten

17.1. Iedere mede-eigenaar draagt bij in de gemeenschappelijke lasten, hetzij volgens de waarde van de privaatieve kavels, hetzij in evenredigheid met het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten in deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve kavels, zoals hierna nader bepaald.

17.2. 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 18 – Verdeling van de lasten.

18.1. Algemene verdeelsleutel.

Het “waardecriterium” geldt als hoofdcriterium voor de verdeling van de lasten; het wordt toegepast op twee categorieën lasten, met name:

- de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke delen (artikel 577-2 § 9, derde lid Burgerlijk Wetboek);
- de kosten van behoud en beheer van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-5 § 3 Burgerlijke Wetboek).

Voormelde lasten zullen tussen alle mede-eigenaars worden omgeslagen in verhouding tot hun aandeel in de algemeen en particulier gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

18.1.1 Herstellingen en onderhoud terrassen.

De herstellingskosten aan de waterdichtheid van de terrassen vallen ten laste van de gemeenschap van de eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

Om die reden, dient de eigenaar die zijn terrasbekleding wil vervangen, hiervan de syndicus te verwittigen die van de gelegenheid gebruik zal maken om te onderzoeken of de waterdichtheid van het terras ook dient vernieuwd te worden.

Indien ingevolge de herstelling aan gemene delen van de terrassen, zoals afvoerbuizen en sterfputten, werken aan of vervanging van privaatieve delen noodzakelijk worden, zijn de

kosten hiervan ten laste van de gemeenschap van alle eigenaars, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom, op basis van prijzen voor “standaard plus” materialen. Bij een algehele vervanging van de waterdichtingslaag is de herbetegeling ten laste van de eigenaar. Elkeen dient dan ook zijn terras degelijk te onderhouden (voegen, behandelen met geëigende coating, m.a.w. zoveel mogelijk waterdicht te houden).

18.2. Bijzondere verdeelsleutels.

Het “nuttigheids criterium” geldt als subsidiair criterium en beoogt een billijke verdeling van kosten, waar niet alle mede-eigenaars op gelijke wijze baat bij hebben (bijzondere gebruiksrechten).

Voormelde lasten zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Van de regel inzake de verdeling van de verbruikskosten, zelfs al wordt er door bepaalde mede-eigenaars geen gebruik van gemaakt, kan slechts afgeweken worden wanneer de verbruikskosten “meetbaar” zijn, of elders hiervan wordt afgeweken.

18.2.1 Elektriciteitsverbruik.

Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke meter zal gedragen en betaald worden door de eigenaars in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

18.2.2 Liftkosten.

De kosten van onderhoud, herstelling, vernieuwing, controle, en eventuele afzonderlijke verzekeringpremies van de lift en de liftschacht zullen per deelgebouw waarin de lift zich bevindt gedragen worden door de mede-eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom van het desbetreffend deelgebouw.

Indien de lift gelegen is in 2 of meerdere deelgebouwen zullen de quotiteiten van deze deelgebouwen samengeteld worden.

De kavels gelegen in de ondergrondse verdieping van BLOK B (Lange Nieuwstraat 66-68), met uitzondering van de kelder van winkel 0-1 en de berging van atelier 0-2, zullen niet moeten bijdragen in voormelde kosten van de lift en mogen er bijgevolg dan ook geen gebruik van maken.

18.2.3 Kosten inkomhal en traphal

De kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, van de inkomdeur, inkomhal en traphal zullen gedragen en betaald worden door de mede-eigenaars van het desbetreffend deelgebouw in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom.

18.2.4 Waterverbruik

De kosten van privé-waterverbruik zullen gedragen worden volgens afzonderlijke meters.

18.2.5 Daken

De kosten aan de daken van BLOK B en C worden gedragen per deelgebouw door alle mede-eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun quotiteiten in de mede-eigendom van het desbetreffend deelgebouw.

18.2.6 Oprit – inrit (toegang Lange Nieuwstraat 64)

De kosten van (her)aanleg of herstelling van de oprit (inrit Lange Nieuwstraat 64) te rekenen vanaf de achtergevel van BLOK B tot in het garagegebouw BLOK A zijn uitsluitend te dragen door de mede-eigenaars van het garagegebouw overeenkomstig hun quotiteiten in de mede-eigendom.

De kosten van de oprit te rekenen vanaf de achtergevel van BLOK B tot aan de toegangspoort van BLOK C (Lange Nieuwstraat 64) alsook de kosten aan de toegangspoort

zijn te dragen door de mede-eigenaars van het garagegebouw BLOK A en BLOK C (Lange Nieuwstraat 64). In het laatste geval zal de verdeelsleutel gebeuren niet op basis van de quotiteiten maar op basis van het aantal mede-eigenaars (BLOK A en C) die er het gebruik van hebben ieder voor een gelijk aandeel.

18.2.7 Autoliftsysteem.

De onderhoudskosten en herstellings-/hernieuwingskosten aan de autoliften zullen enkel gedragen worden door de mede-eigenaars van de autostaanplaatsen die er het gebruik van hebben, ieder voor een gelijk aandeel.

De kosten aan de autoliften die te wijten zijn aan een abnormaal gebruik (bonus pater familias-criterium) zullen uitsluitend lastens de individuele mede-eigenaar zijn.

18.2.8 Binnentuin met waterpartijen

Alle mede-eigenaars van de gelijkvloerse kavels van BLOK B die grenzen aan de binnentuin (met uitzondering van alle andere kavels van Blok B, BLOK A en C) zullen in verhouding tot hun aandeel in de particulier gemeenschappelijke delen moeten bijdragen in de kosten van onderhoud, herstelling en (her)aanleg van de gemeenschappelijke groene ruimte/tuin alsook van de waterpartijen. Om de verdeelsleutel te bepalen zal de noemer bepaald worden door de optelsom van de quotiteiten verbonden aan deze kavels die er het genot van hebben.

18.2.9 Tuinen gelijkvloerse appartementen/serre met exclusief gebruiksrecht/genotsrecht.

De kosten voor de eventuele heraanleg, de herinrichting, de herbeplanting en voor het onderhoud van de (op de plannen gearceerde) tuingedeelten komen uitsluitend toe aan de kavels die hierover een bijzonder gebruiksrecht genieten.

Artikel 19 - Werk-en reservekapitaal.

19.1. 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 verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten, de verzekeringspremies.

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld. Op de periodieke 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 zo nodig het bedrag van de provisie voor het volgend jaar aangepast.

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

19.2. Reservekapitaal.

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodiek ingebrachte bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de herstelling of vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking of de vernieuwing van het verwarmingssysteem.

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

Artikel 20 - Onverdeeldheid-Vruchtgebruik

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

Artikel 21 – Overdracht van een kavel

21.1. In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt, binnen een termijn van 15 dagen:

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 577-11 §5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, de partijen in kennis van diens verzuim.

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

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft

verzocht.

De documenten vermeld in artikel 21.1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in artikel 21.2 vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

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

21.4. De kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 21.1 en 21.2. te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

21.5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

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

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

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

Artikel 22 – Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten

22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. 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.

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

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

Artikel 23. Brandverzekering.

23.1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de Verzekeringen, 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 privaatieve 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.

23.2. 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 medeverzekerde aanduidt.

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, 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 24. Aansprakelijkheidsverzekering.

24.1. 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.

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve 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 privatieve kavel in het gebouw.

24.2. De polissen worden aangegaan, verlengd, hernieuwd, aangepast, opgezegd of gesloten door de syndicus, aangesteld door de algemene vergadering der mede-eigenaars, 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 25 – Gemeenschappelijke baten en inkomsten

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

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

25.3. 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 onverdeeldheid van het herop te richten gebouw. Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig 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. Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding en vereffening van deze vereniging.

HOOFDSTUK IV : De algemene vergadering

Artikel 26 - Omschrijving

Vermits zowel de hoofdvereniging als de deelverenigingen rechtspersoonlijkheid hebben, zijn er ook **afzonderlijke algemene vergaderingen** voor de hoofdvereniging enerzijds en voor de deelverenigingen anderzijds.

De algemene vergadering van de hoofdvereniging verenigt alle eigenaars van een privatieve kavel in het ganse gebouwencomplex; **de algemene vergadering van een deelvereniging** verenigt alle eigenaars van een privatieve kavel in de betrokken deelvereniging.

Artikel 27 - Bevoegdheden

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van de delen 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:

- 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 delen of aan de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
- het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- 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 uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 28 – Delegatie van bevoegdheden

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

Artikel 29 – Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste 15 dagen van de maand maart, en voor het eerst binnen de twee maanden nadat zoveel kavels zijn verkocht dat daaraan minstens een vijfde van het totaal der aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn overgedragen en door de kopers of bewoners ervan in gebruik zijn genomen.

Artikel 30 – Bijeenroeping algemene vergaderingen

30.1. De algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus in de periode vermeld in vorig artikel of telkens als er dringend, in het belang van de mede-eigendom, een beslissing moet genomen worden.

30.2. Bovendien roept de syndicus een algemene vergadering bijeen op verzoek van één of meer mede-eigenaars die tenminste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan de syndicus, die binnen de dertig dagen na ontvangst van dit verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

30.3. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaat, van de raad van mede-eigendom, tenminste drie weken voor de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen geraadpleegd worden.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres worden geacht geldig te zijn. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping tenminste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

30.4. Te allen tijde kunnen één of meerdere mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er één is, de syndicus de punten meedelen waarvan ze willen dat ze op de agenda van de algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 577-8, § 4 1° van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering geplaatst worden, rekening houdende met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 31 – Samenstelling algemene vergadering

Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid zowel van de algemene vergadering van de hoofdvereniging als van de deelvereniging waartoe zijn kavel behoort en kan deelnemen aan de beraadslagingen.

Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of in geval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, recht van gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 32 - Quorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars, die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie/vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke aandelen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal, na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen, een tweede algemene vergadering bijeenkomen die geldig zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 33 – Bureau van de vergadering

33.1. De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers te benoemen; de algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar.

33.2. Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt de

persoonlijk aanwezige mede-eigenaar, die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, van rechtswege voorzitter van de vergadering; indien verschillende mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, zal de vergadering worden voorgezeten door de oudste van hen in jaren. De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 34 – Stemrecht op de algemene vergadering

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

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

34.3. Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber; zij kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan tien procent bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

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

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

34.6. Bij de aanvang van de vergadering wordt 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 35 - Meerderheidsvereisten

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

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

35.3. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **drie/vierden** van de stemmen:

Over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;

Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;

In elke mede-eigendom omvattende minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, over de oprichting en de samenstelling van de raad van mede-eigendom, die enkel kan bestaan uit mede-eigenaars en die tot taak heeft erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, dit onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Behoudens de bij de wet aan de syndicus en aan de algemene vergadering toegekende bevoegdheden kan de raad van mede-eigendom elke andere overdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen toe beslist. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

Over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf het welk de mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8 § 4 4^o bedoelde daden;

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

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

35.4. De algemene vergadering beslist met een meerderheid van **vier/vijfden** van de stemmen:

Over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

Over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;

Over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

Over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

Over alle daden van beschikking van algemeen gemeenschappelijke onroerende goederen;

Over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

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

Over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;

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

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

Artikel 36 – Notulen van de algemene vergaderingen – Mededeling - Tegenwerpelijkheid

36.1. Van de vergaderingen worden notulen opgemaakt, die ondertekend worden door de

voorzitter, de secretaris, en de stemopnemers; de leden die zulks wensen, of hun lasthebbers, ondertekenen ook.

36.2. 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. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

36.3. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

36.4. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de genotuleerde beslissingen op in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars (artikel 577-10 § 3 van het Burgerlijk Wetboek). Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

36.5. De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpelijk aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel in het 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.

36.6. Beslissingen die voor de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, worden ter kennis van de bewoner gebracht door degene die het recht of de toelating verleent: hij moet de koper of bewoner melden dat de beslissingen in een register zijn opgetekend en waar hij dit register kan inzien. De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving. De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

36.7. Beslissingen die na de verkoop of het verlenen van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning, zijn genomen, zijn aan degenen 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 37 – 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.

HOOFDSTUK V : De syndicus

Artikel 38 – Algemene opdracht

Het dagelijks beheer zowel van de hoofdvereniging als van de deelverenigingen wordt waargenomen door een syndicus waargenomen.

Artikel 39 - Benoeming

39.1. De comparant sub I zal de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering. Indien de comparanten geen syndicus hebben aangesteld, zal hij voor de eerste maal worden aangesteld door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar.

Iedere vereniging heeft een vrije keuze in verband met de benoeming van de syndicus.

39.2. Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

39.3. 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.

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

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

39.6. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen te rekenen vanaf de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

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

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

Artikel 40 – Opdrachten van de syndicus

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

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

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

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

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

de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 van het Burgerlijk Wetboek, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

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

indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

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

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

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

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

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

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

de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek

en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen; de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die tenminste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars; de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

Artikel 41 - 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 42 - 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 een vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

HOOFDSTUK VI : De raad van mede-eigendom

Artikel 43 – Oprichting – Samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

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

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

HOOFDSTUK VII : De commissaris van de rekeningen

Artikel 44.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergaderingen over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen een uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen een algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

HOOFDSTUK VIII : Het reglement van orde
--

Artikel 45 – Vaststelling van het reglement van orde.

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

Enkel de algemene vergadering is bevoegd om de inhoud van dit reglement te bepalen, te wijzigen of aan te vullen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie/vierden der stemmen, daar het gaat om het genot of het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 46 – Vaststelling nieuw/aangepast reglement van orde.

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

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

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

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

VOLMACHT

Vervolgens verklaart de comparant sub 1, vertegenwoordigd zoals gezegd, als bijzondere lasthebbers aan te stellen: elkeen der medewerkers van de notarissenassociatie SCRIPTAS

Notarissen met zetel te Antwerpen of haar rechtsopvolgers.

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

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

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

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

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook; na of zonder betaling opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen; opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Teruggave van registratierechten na herverkoop te verzoeken.

Van de kopers alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

Bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede in geval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping bij dwaas opbod, verbreking der verkoping, onroerend beslag, dadelijke uitwinning, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval een of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Om desgevallend over te gaan tot wijziging van de onderhavige basisakte en de hieraan aangehechte reglementen en om erfpachten en erfdienstbaarheden toe te staan op het voorschreven onroerend goed aan nutsmaatschappijen, welke de residentie hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen die de lasthebber zal goedkeuren.

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

Verklaring pro fisco.

Onderhavige statuutakte heeft een louter descriptieve functie, behoudens nagemeld. Een eventuele wijziging van de duizendsten ten opzichte van de eerder bestaande kavels overeenkomstig de ontbonden mede-eigendom kan geenszins een eigendomsoverdracht tot gevolg hebben.

Voor wat betreft voorschreven appartement 2 toebehorend aan de echtgenoten ABEN-VANDERSTRAETEN zoals voormeld :

Gelet op de statuutakte verleden voor notaris Benoît de Cleene te Antwerpen op 17 juni 1999, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 23 juli daarna, deel 8516 nummer 10 waarbij de eigendommen Lange Nieuwstraat 64 en Lange Nieuwstraat 66-68 werden opgedeeld in drie kavels, te weten een kavel 1: garagekavel, een kavel 2: Lange Nieuwstraat 66-68 en een kavel 3: Lange Nieuwstraat 64.

Gelet op de statuten opgemaakt voor geassocieerd notaris Michel Smets te Antwerpen op 11 maart 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder referentie 57-T-20/05/2016-06478.

Gelet dat in de statuten opgemaakt voor geassocieerd notaris Michel Smets te Antwerpen op 11 maart 2016 geen aandeel voor voorschreven goed werd toegekend in de algemeen gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex.

Overwegende dat dit dient gezien te worden als een materiële vergissing.

Overwegende dat in huidige akte hoofdstatuten aan voorschreven kavel appartement 2 een aandeel wordt toegekend in de algemeen gemeenschappelijke delen van 284/10.000.

Overwegende dat dit dient gezien te worden als een rechtzetting van voormelde materiële vergissing.

Overwegende dat voor zoveel als nodig de waarde van dit aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen gewaardeerd wordt op achtduizend vijfhonderdtwintig euro (€ 8.520,00).

Bevestiging van identiteit – burgerlijke stand.

- a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de aan hem voorgelegde identiteitsbewijzen, onder meer de identiteitskaart.
- b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de door de wet vereiste stukken, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

Bekwaamheid.

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van alle handelingen in deze akte.

Partijen verklaren dat geen enkel verzoek tot collectieve schuldenregeling werd ingeleid, niet failliet te zijn verklaard, noch een procedure tot gerechtelijk reorganisatie te hebben aangevraagd, niet onder bewind gesteld te zijn.

Op vraag van de instrumenterende notaris verklaart elke comparant a) dat hij geen kennis heeft van enige gerechtelijke procedure waardoor het goed bestemd zou kunnen zijn en b) dat hem geen enkel beslag, zelfs geen bewarend beslag, werd betekend.

Recht op geschriften.

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

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Antwerpen, datum als boven.

Nadat de akte werd voorgelezen, integraal voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Notariswet, gedeeltelijk voor het overige, en na toelichting van de gehele akte, hebben de partijen samen met mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

De Notaris



Voor akte met repertoriumnummer 2018/00974, verleden op 18 oktober 2018

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vierenveertig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 29 oktober 2018
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 25215
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 26 oktober
2018

Referentie: 57-T-26/10/2018-12986.
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)