HET JAAR TWEEDUIZEND VEERTIEN

Wijzigende basisakte OP

Voor Ons, **PHILIPPE VERLINDEN**, Notaris te Sint-Niklaas

IS VERSCHENEN

De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "**TRIGON**", met maatschappelijke zetel te 9100 Sint-Niklaas, Sint-Gillisbaan 78, ondernemingsnummer BTW BE0455.501.19 RPR Dendermonde, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, met name,
De heer Tony Van den Bergh, wonende te *
Die optreedt in de hoedanigheid van syndicus van het hierna beschreven appartementsgebouw, ingevolge zijn aanstelling besloten door de algemene vergadering van 18 december 2012 (welk mandaat is ingegaan op 1 april 2013) en ons verzoekt, in uitvoering van de besluiten genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars in overeenstemming met artikel 577-8, § 4, 3° van het Burgerlijk Wetboek.
Authentieke akte te verlenen van de wijzigingen aan de statuten besloten in de algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden op 1 april 2014 van welke vergadering ons een uittreksel uit de notulen wordt voorgelegd dat aan onderhavige gehecht wordt.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Comparant heeft voorafgaandelijk uiteengezet wat volgt:

1. De mede-eigenaars, die tot gemelde vergadering werden uitgenodigd, maken deel uit van de Vereniging van Mede-eigenaars genaamd "**Residentie BOUDELO**" te 9100 Sint-Niklaas, Hoek Hofstraat 2-124 en Plezantstraat 1-133
De zetel van deze vereniging is gevestigd op bovenvermeld adres.

2. De akte houdende de statuten van het gebouw werd verleden voor Notaris Octaaf Verlinden, verbleven hebbende te Sint-Niklaas op achtentwintig augustus negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op acht september nadien, boek 1848 nummer 9;
Gewijzigd blijkens akte verleden voor genoemde notaris Verlinden, te Sint-Niklaas, op drie november negentienhonderd éénentachtig overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op zestien november negentienhonderd éénentachtig, boek 2056 nummer 1
Gewijzigd blijkens akte verleden voor notaris Philippe Verlinden, te Sint-Niklaas, op drie juni tweeduizend en acht. overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op veertien augustus tweeduizend en acht onder formaliteitsnummer 55-T-14/08/2008-10274

3. De Vereniging van mede-eigenaars heeft de rechtspersoonlijkheid verkregen daar voldaan is aan de vereisten gesteld door artikel 577-5, § 1 van het Burgerlijk

Wetboek. Zij is bekend in de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder nummer 0851.600.117

4. Beschrijving van het onroerend geheel voorwerp van het onroerend statuut:
STAD SINT-NIKLAAS (derde afdeling)
Het gebouwencomplex op en met grond en aanhorigheden, genaamd "RESIDENTIE BOUDELO", gestaan en gelegen op de hoek van de Plezantstraat en de Hofstraat, begrijpende vier complexen, dragende de letters A, B, C en D, opgericht op grond,

Volgens titels:
- 1) enerzijds voorheen ten kadaster bekend Sectie E, nummers 1097/H, 597/C, 596/T, 596/U, 596/V, 596/W, 596/X, 596/Y, 594/A, 593/C, 592/A, 591/C, 590/E, 612/F, 602/G en deel van nummer 1118, 1097/I, 1100/D, 1102, 599/C, 600/B, 596/S, 601/F, 603/D, 605/A, 606/C, 607/E, 610, 611/A, 612/C, 602/F en deel niet gekadastreerde grond, voortkomende van de zate van een deel van de Bieshulstraat, met een totale oppervlakte volgens meting van veertig are drieënveertig centiare, zoals aangeduid op en afgebeeld in geel omlijnd op een metingsplan, opgemaakt door de heer Hans Vietti, meetkundig schatter van onroerende goederen, welk plan is gehecht aan een akte verkoop verleden voor de Commissaris van het Tweede Comité tot Aankoop te Gent, op dertien maart negentienhonderd achtenzeventig, en
- 2) een perceeltje grond, voorheen ten kadaster bekend Sectie E, deel van nummer 1117/A, groot volgens meting en plan vijf vierkante meter, zoals dit perceel is afgebeeld op het plan van de Intercommunale Vereniging van de Autoweg E/3, nummer ZIG./804.1.9.09, welk plan gehecht is aan een akte verkoop verleden voor de heer Commissaris van het Tweede Comitee tot Aankoop te Gent, op dertien maart negentienhonderd achtenzeventig, en
- 3) een perceeltje grond, voorheen ten kadaster bekend Sectie E, deel van nummer 585/N, groot volgens meting en plan zesenzestig vierkante decimeter, zoals afgebeeld staat op een metingsplan, opgemaakt door de heer André Van der Gucht, gezworen landmeter-expert te Sint-Niklaas op negen januari negentienhonderd negenenzeventig, welk plan is gehecht aan een akte-verkoop verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas, op dertien juni negentienhonderd negenenzeventig;
en thans:
ten kadaster bekend Sectie E nummer 592/D, voor een grootte van veertig are negenenveertig centiare.
Hierna ook genoemd “het onroerend complex”

5. In de **AGENDA** van voormelde vergadering werden volgende wijzigingen aan de statuten van het gebouw voorgesteld:

5.1. Met het oog op de rechtzetting van een materiële vergissing naar aanleiding van de opstelling van de basisakte van het gebouw, opname in de gemeenschappelijke delen van een deel van zeven privatieve autostaanplaatsen, meer bepaald de helft van de oppervlakte van elk van de zes autostaanplaatsen: P59/-1, P62/-1, P71/-1, P61/-2, P73/-2, en P82/-2. (6 X 48 = 288/100.000 in de mede-eigendom) waarvan de helft 144/100.000 van de aandelen worden afgestaan door de vennootschap F.R.E., hierna genoemd, en de helft van de oppervlakte de autostaanplaats P70/-2 (48:2= 24/100.000) eigendom van de echtgenoten François Vael wonende in de Residentie

Boudelo, Plezantstraat 101 te 9100 Sint-Niklaas, en we op zodanige wijze dat hierdoor de vrije doorgang tussen de garageruimten en de keldergangen wordt verleend.

5.2.1. Als gevolg van voormelde opname in de gemeenschappelijke delen halvering van het aandeel in de gemeenschappelijke delen toegekend aan voormelde zeven privatieve kavels, en bijgevolg vernietiging van 168/100.000sten in de gemene delen waaronder de grond ingevolge de opname in de gemeenschappelijke delen van de helft van de autostaanplaatsen waarvan sprake in agendapunt 5.1.

5.2.2. Als gevolg van de hiervoor genomen beslissingen, wijziging van de basisakte als volgt :
5.2.2.1.Wijziging van het aandeel van alle privatieve kavels van het onroerend complex in de gemeenschappelijke delen, in de zin dat de teller van de breuk van elk aandeel onveranderd blijft maar dat de noemer wordt gewijzigd van 100.000sten naar 99.832sten.
5.2.2.2. Wijziging van de beschrijving van het tweede ondergronds niveau, B privatieve delen, a) en van het eerste ondergronds niveau, B privatieve delen, c), waaronder de privatieve kavels P59/-1, P62/-1, P71/-1, P61/-2, P70/-2, P73/-2 en P82/-2.
5.2.2.3. Wijziging van de volgende bepalingen in de basisakte:

- In artikel 3 van de basisakte wijziging onder de rubriek « *Privatieve delen* » : de eerste zin van de rubriek « *Beschrijving van de privatieve delen* »
- In artikel 4 van de basisakte, rubriek « *Erfdienstbaarheden* », wijziging van punt 6 ;
- In artikel 10 van het Reglement van mede-eigendom, "*1 – Verdeling van de lasten*", a) autostaanplaatsen, c) kosten verbonden aan liften, de trapzalen en de inkomhallen, en d) kosten met betrekking tot complex D (daktuin uitgezonderd)
- In fine wijziging van de "*Verdeling der quotiteten in de residentie « Boudelo » te Sint-Niklaas*".

5.2. Aanpassing van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde aan de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en de wet van twee juni tweeduizend en tien op de appartementsmede-eigendom.

5.3. Opdracht tot coördinatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde

6. De mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren

De comparant bevestigt dat de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd waren op de algemene vergadering vermeld staan op het aan deze gehechte uittreksel uit de notulen van de vergadering.

Hij verklaart dat deze algemene vergadering geldig heeft kunnen beraadslagen en besluiten omdat zij geldig werd samengeroepen en het door het reglement van mede-eigendom en de wet vereiste *quorum* op de vergadering aanwezig was.

II. RELAAS VAN DE AGEMENE VERGADERING

De comparant verklaart, zoals blijkt uit de notulen van de algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars, de dato * tweeduizend veertien, dat de algemene vergadering van mede-eigenaars, heeft besloten de statuten van het gebouw te wijzigen als volgt:

1. Opname van privatieve delen in de gemeenschappelijke delen

1.1. *In uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering die gehouden werd op * tweeduizend veertien, is hier tussengekomen*:

1.1.1. De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**DE FEDERALE Verzekering, Coöperatieve vennootschap voor verzekering tegen ongevallen, brand, burgerlijke aansprakelijkheid en diverse risico's**", met zetel gevestigd te 1000 Brussel, Stoofstraat 12, ondernemingsnummer BTW BE 0403. 257.506 RPR Brussel.
Opgericht onder de benaming "Federale Kas der Bouwbedrijven en Openbare Werken", zoals blijkt uit de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénentwintig april negentienhonderd zevenentwintig, onder nummer 4637.
De statuten werden verschillende malen gewijzigd en voor de laatste maal, waarbij de maatschappelijke naam werd gewijzigd in de huidige, bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van vierentwintig maart tweeduizend en elf, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien april nadien onder nummer 11058267.
Alhier vertegenwoordigd door
de heer Trudo Smeesters, wonende te Bever, Pontembeek 7a; luidens een bijzondere volmacht de dato * die wordt gehecht aan onderhavige verkoopakte, handelend gelijkvormig de delegatie van machten hem verleend ingevolge akte verleden voor Notaris Christian Huylebrouck te Brussel op 17 november 2011, waarvan een uitgifte werd gehecht aan de akte verleden voor ondergetekende notaris op 8 februari 2013.
Zijnde de eigenaar van de grondaandelen.
en
2. De naamloze vennootschap "**FEDERALE Real Estate**", in het kort "**F.R.E**.", met maatschappelijke zetel gevestigd te 1000 Brussel, Stoofstraat 12; ondernemingsnummer BTW BE 0403.353.120 RPR Brussel.
Opgericht bij akte verleden voor notaris Edmond Ingeveld te Elsene op negenentwintig december negentienhonderd zevenenveertig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig januari negentienhonderd achtenveertig, onder nummer 1254, en waarvan de statuten voor de laatste maal werden gewijzigd blijkens proces-verbaal opgesteld door Notaris Christian Huylebrouck, te Brussel, op 26 maart 2013, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 april 2013 onder nummer 13054876.
Alhier vertegenwoordigd door:
de heer Trudo Smeesters, wonende te Bever, Pontembeek 7a; luidens gemelde bijzondere volmacht de dato 27 september 2013, die wordt gehecht aan onderhavige akte, handelend gelijkvormig de authentieke volmacht ingevolge akte verleden voor

Notaris Christian Huylebrouck te Brussel op dertien september tweeduizend en elf, waarvan een uitgifte werd gehecht aan de akte verleden voor ondergetekende notaris op 26 oktober 2011.
Zijnde de eigenaar van de constructies.

Die verklaart,

- in zijn hoedanigheid van bouwheer van de residentie,
- en in het kader van een regularisatie aan de ARAB –reglementering, als gevolg van een materiële vergissing die is gebeurd naar aanleiding van de opstelling van de oorspronkelijke basisakte waar bij de juridische creatie van de privatieve staanplaatsen geen rekening gehouden werd met de op dat ogenblik geldende ARAB -reglementering aangaande de brandveiligheid,
- bij deze af te staan voor vrij zuiver van alle voorrechten en hypothecaire inschrijvingen en onder de wettige waarborgen als naar recht, aan en ten behoeve van:

De Vereniging van Mede-Eigenaars de Vereniging van mede-eigenaars genaamd "**Residentie BOUDELO**" te 9100 Sint-Niklaas, Hoek Hofstraat 2-124 en Plezantstraat 1-133, ondernemingsnummer 0851.600.117
Alhier vertegenwoordigd door de syndicus , met name:
De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "TRIGON", met maatschappelijke zetel te 9100 Sint-Niklaas, Sint-Gillisbaan 78, ondernemingsnummer BTW BE0455.501.19 RPR Dendermonde, voormeld en vertegenwoordigd als gezegd.

Die verklaart te aanvaarden, om te worden opgenomen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend complex, de hierna beschreven goederen:

Stad SINT-NIKLAAS derde afdeling
In het gebouwencomplex op en met grond en aanhorigheden, genaamd "RESIDENTIE BOUDELO", gestaan en gelegen op de hoek van de Plezantstraat en de Hofstraat, begrijpende vier complexen, dragende de letters A, B, C en D, opgericht op grond, thans ten kadaster bekend Sectie E nummer 592/D, voor een oppervlakte van vierduizend negenenveertig vierkante meter (4.049 m²).

In Blok D, op het niveau -1,
De helft van de oppervlakte van elk van de enkele autostaanplaatsen nummer 59, 62 en 71,
(volgens de oorspronkelijke basisakte heeft:
Autostaanplaats 59 een oppervlakte van 13,06 m²;
Autostaanplaats 62 een oppervlakte van 13,06 m²;
Autostaanplaats 71 een oppervlakte van 13,54 m².
Bijgevolg wordt afgestaan:
6,53 m² van autostaanplaats 59;
6,53 m² van autostaanplaats 62;
6,77 m² van autostaanplaats 71.)

Zoals deze overgedragen delen beschreven staan in blauwe arcering op een plan genummerd 1/2 van 19 december 2013 welk plan bij deze akte gevoegd blijft om ter registratie te worden aangeboden maar niet ter overschrijving wordt aangeboden.

In Blok D, op het niveau -2,
De helft van de oppervlakte van elk enkele autostaanplaatsen nummer 61, 73 en 82,
(volgens de oorspronkelijke basisakte heeft:
Autostaanplaats 61 een oppervlakte van 13,44 m²;
Autostaanplaats 73 een oppervlakte van 13,20 m²;
Autostaanplaats 82 een oppervlakte van 13,68 m².
Bijgevolg wordt afgestaan:
6,72 m² van autostaanplaats 61;
6,60 m² van autostaanplaats 73;
6,84 m² van autostaanplaats 82.)
Zoals deze overgedragen delen beschreven staan in blauwe arcering op een plan genummerd 2/2 van 19 december 2013 welk plan bij deze akte gevoegd blijft om ter registratie te worden aangeboden maar niet ter overschrijving wordt aangeboden.

1.1.2. De heer **VAEL François Marcel Bernadette,** geboren te Belsele op 5 juni 1948 (identiteitskaart nummer 591-3080503-79 – uitgereikt op dertig maart tweeduizend en elf, nationaal nummer 48.06.05-193.28) en zijn echtgenote mevrouw **MAES Nicole Livina Franciscus**, geboren te Sint-Niklaas op 7 november 1950 (identiteitskaart nummer 591-2512589-03 – uitgereikt op zeventien januari tweeduizend elf, nationaal nummer 50.11.07-098.43), samenwonende te 9100 Sint-Niklaas, Plezantstraat 101.
Die verklaren gehuwd te zijn onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan een huwelijkscontract, gewijzigd zonder wijziging van het stelsel zelf bij akte verleden voor notaris Johan Verstraete te Sinaai op 25 augustus 2006, gehomologeerd bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde op 20 december 2006, zonder latere bedongen wijzigingen

Die verklaart, in zijn hoedanigheid van koper van de autostaanplaats 73 op het tweede ondergronds niveau van de residentie en in het kader van voormelde regularisatie aan de ARAB –reglementering, bij deze af te staan voor vrij zuiver van alle voorrechten en hypothecaire inschrijvingen en onder de wettige waarborgen als naar recht, aan en ten behoeve van:

De Vereniging van Mede-Eigenaars "**Residentie BOUDELO**", voormeld en vertegenwoordigd als gezegd:

Die verklaart te aanvaarden om te worden opgenomen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend complex, de hierna beschreven goederen:

Stad SINT-NIKLAAS derde afdeling
In het gebouwencomplex op en met grond en aanhorigheden, genaamd "RESIDENTIE BOUDELO", gestaan en gelegen op de hoek van de Plezantstraat en de Hofstraat, begrijpende vier complexen, dragende de letters A, B, C en D,

opgericht op grond, thans ten kadaster bekend Sectie E nummer 592/D, voor een oppervlakte van vierduizend negenenveertig vierkante meter (4.049 m²).

In Blok D, op het niveau -2,
De helft van de oppervlakte van de enkele autostaanplaats nummer 70
(volgens de oorspronkelijke basisakte heeft:
Autostaanplaats 70 een oppervlakte van 13,44 m².
Bijgevolg wordt afgestaan:
6,72 m² van autostaanplaats 70.)
Zoals dit overgedragen deel beschreven staat in blauwe arcering op voormeld plan genummerd 2/2 van 19 december 2013.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

1) Wat betreft de enkele autostaanplaatsen , nummer 59, 62 en 71, op het niveau -1 en de enkele autostaanplaatsen nummer 61, 73 en 82 op het niveau -2

De grond behoort in volle eigendom toe aan de coöperatieve vennootschap "De Federale Verzekeringen" om te hebben verkregen als volgt:
1) het perceel grond voorheen ten kadaster bekend Sectie E, nummers 1097/H, 597/C, 596/T, 596/U, 596/V, 596/W, 596/X, 596/Y, 594/A, 593/C, 592/A, 591/C, 590/E, 612/F, 602/G en deel van nummer 1118, 1097/I, 1100/D, 1102, 599/C, 600/B, 596/S, 601/F, 603/D, 605/A, 606/C, 607/E, 610, 611/A, 612/C, 602/F en deel niet gekadastreerde grond, voortkomende van de zate van een deel van de Bieshulstraat, met een totale oppervlakte volgens meting van veertig are drieënveertig centiare, blijkens akte aankoop verleden voor de heer Commissaris van het Tweede Comité tot Aankoop van Onroerende goederen te Gent, op dertien maart negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op negenentwintig maart daarna, boek 1416 nummer 9, zulks jegens de stad Sint-Niklaas;
2) een perceeltje grond, voorheen ten kadaster bekend Sectie E, deel van nummer 1117/A, groot volgens meting vijf vierkante meter, blijkens akte aankoop verleden voor de heer Commissaris van het Tweede Comité tot Aankoop te Gent, op dertien maart negentienhonderd achtenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op achtentwintig april negentienhonderd achtenzeventig, boek 1435 nummer 2, zulks jegens de Belgische Staat, en
3) een perceeltje grond, voorheen ten kadaster bekend Sectie E, deel van nummer 585/N, groot volgens meting zesenzestig vierkante decimeter, ingevolge akte-aankoop verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas, op dertien juni negentienhonderd negenenzeventig, overgeschreven op het tweede hypotheek-kantoor te Dendermonde op vijfentwintig juni daarna, boek 1649 nummer 5, zulks jegens de Vereniging zonder Winstoogmerk "Gesticht der Zusters van Onze Lieve Vrouw Presentatie", te Sint-Niklaas.
De naamloze vennootschap "Federale Immobiliënvennootschap van het Bouwbedrijf", voornoemd, is eigenares van de constructies ingevolge een algemene toelating tot bouwen en de verzaking aan het recht van natrekking haar verleend door de samenwerkende vennootschap "De Federale Verzekeringen", blijkens de basisakte verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas op achtentwintig augustus

negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op acht september negentienhonderd tachtig, boek 1848 nummer 9.
Blijkens voormelde basisakte werd ten verzoeken van de verkopers het onroerend statuut met reglement van mede-eigendom vastgesteld van het gebouwencomplex "Residentie Boudelo", waarbij het gebouw werd gesteld onder het stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht.
Blijkens akte verleden voor notaris Octaaf Verlinden te Sint-Niklaas, op eenendertig december negentienhonderd tachtig werd voorschreven onroerend goed verkocht door de naamloze Vennootschap "F.I.V.B" (thans "FRE") te Brussel aan de vennootschap voor verzekering tegen ongevallen, brand, burgerlijke aansprakelijkheid en diverse risico's, "De Federale Verzekeringen" te Brussel, overgeschreven als voren op twee februari negentienhonderd eenentachtig boek 1909 nummer 13.
Voor de verdere oorsprong van eigendom verwijzen partijen naar de hiervoor vermelde basisakte.

2) Wat betreft de enkele autostaanplaats 70 op het niveau -2.
Deze behoort toe aan de echtgenoten Vael – Maes, om het te hebben verkregen akte aankoop verleden voor ondergetekende Notaris op negen mei tweeduizend en elf, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 17 mei nadien onder formaliteitsnummer 55-T-17/05/2011-05811, jegens de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "DE FEDERALE Verzekering, Coöperatieve vennootschap voor verzekering tegen ongevallen, brand, burgerlijke aansprakelijkheid en diverse risico's" en de naamloze vennootschap "FRE" (destijds FIVB), beiden voormeld.

VOORWAARDEN

1) de hiervoor beschreven onroerend goederen worden afgestaan om opgenomen te worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw:

(1) in de staat en ligging waarin ze zich thans bevinden, op eigen gevaar en risico van de Vereniging van Mede-eigenaars "Residentie Boudelo".

(2) Opgegeven oppervlakte

Er is geen waarborg van de opgegeven oppervlakte, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste in min of meer;

(3) Erfdienstbaarheden

De verkoop geschiedt met al zijn zicht- en onzichtbare gebreken, zicht- en onzichtbare, heersende en lijdende, bekende en onbekende, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden; de verkopende partij verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd noch te hebben toegestaan sedert zijn verkrijging in het voor- of nadeel van de goederen, en geen kennis te hebben van het bestaan van erfdienstbaarheden, behoudens degene vermeld in de basisakte van het gebouw.

2) De onroerende rechten worden tevens afgestaan met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het afgestane goed en de aanpalende eigendommen.

3) Eigendom
De Vereniging van Mede-Eigenaars "Residentie Boudelo" wordt geacht het eigendomsrecht te hebben verkregen vanaf 1 januari 2014, en bijgevolg vanaf die datum in het volle eigendomsrecht en genot van de afgestane onroerende rechten te zijn getreden.

4) Overdracht zonder vergoeding
Deze overdracht geschiedt in het kader van een regularisatie aan de ARAB – reglementering, als gevolg van een materiële vergissing die is gebeurd naar aanleiding van de opstelling van de oorspronkelijke basisakte waar bij de juridische creatie van de privatieve staanplaatsen geen rekening gehouden werd met de op dat ogenblik geldende ARAB -reglementering aangaande de brandveiligheid, en bijgevolg dient door de Vereniging van Mede-eigenaars hiervoor geen vergoeding betaald te worden.

1.2. Vernietiging aandeel in de gemeenschappelijke delen

1.2.1. De algemene vergadering heeft vervolgens besloten, als gevolg van de overdracht van de helft van de oppervlakte van elk van de zeven voormelde autostaanplaatsen P59/-1, P62/-1, P71/-1, P61/-2, P70/-2, P73/-2 en P82/-2, de helft van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat toegekend was aan elk van deze zeven autostaanplaatsen, zijnde 24/100.00sten, of in totaal 168/100.000sten in de gemene delen waaronder de grond, te vernietigen

1.2.2. Als gevolg van de vernietiging van deze aandelen in de gemeenschappelijk delen heeft de algemene vergadering besloten:

1.2.2.1. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond van alle privatieve kavels in het onroerend complex te wijzigen, in die zin dat de teller van de breuk van elk aandeel onveranderd blijft maar dat de noemer wordt gewijzigd van 100.000sten naar 99.832sten.

1.2.2.2. De beschrijving van de privatieve kavels P59/-1, P62/-1, P71/-1, P61/-2, P70/-2, P73/-2 en P82/-2 te wijzigen als volgt:

Op het tweede ondergronds niveau:
Onder de rubriek B. "*privatieve delen*"
"a) zevenentachtig autostaanplaatsen, waarvan éénenzeventig enkele en acht dubbele autostaanplaatsen, en vier staanplaatsen, met een gezamenlijke oppervlakte van duizend honderd achtennegentig vierkante meter zesenveertig vierkante decimeter (1.198,46), respectievelijk beschreven en gemerkt op de hier aangehechte tabel der gemene delen en de aangehechte bouwplannen, nummer 26, aangevuld met het plan van het tweede ondergronds niveau gevoegd bij een akte inhoudende wijziging onroerend statuut verleden voor Notaris Philippe Verlinden, te Sint-Niklaas op * tweeduizend veertien, meer bepaald:

(1) De éénenzeventig enkele autostaanplaatsen, genummerd van 1 tot en met 60, 62 en 63, 68 en 69, 71 en 72, 74 en 75, en 80, 81 en 83, elk omvattende:

(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De autostaanplaats zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achtenveertig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (48/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) de acht dubbele autostaanplaatsen, genummerd 64+1D, 65+2D, 66+3D, 67+4D, 76+5D, 77+6D, 78+7D en 79+8D, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De dubbel autostaanplaats zelf
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Zesennegentig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (96/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

(3) vier staanplaatsen, genummerd 61, 70, 73 en 82, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De staanplaats zelf
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
vierentwintig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (24/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond."

Op het eerste ondergronds niveau:
Onder de rubriek B. "privatieve delen"
"(…)
c) negenenzestig autostaanplaatsen en drie staanplaatsen, met een gezamenlijke oppervlakte van negenhonderd achtenveertig vierkante meter achtennveertig vierkante decimeter (948,48) , respectievelijk beschreven en gemerkt op aangehechte tabel der gemene delen en bouwplannen, nummer 27, aangevuld met het plan van het eerste ondergronds niveau gevoegd bij een akte inhoudende wijziging onroerend statuut verleden voor Notaris Philippe Verlinden, te Sint-Niklaas op * tweeduizend veertien, meer bepaald:

(1) De negenenzestig enkele autostaanplaatsen, genummerd van 1 tot en met 58, 60 en 61, en van 63 tot en met 70, en 72, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De autostaanplaats zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achtenveertig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (48/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) Drie staanplaatsen, genummerd 59, 62 en 71, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De staanplaats zelf
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
vierentwintig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (24/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond."

1.2.2.3. De volgende bepalingen in de basisakte en het reglement van mede-eigendom te wijzigen :

Artikel 3 – Privatieve delen : de eerste zin van de rubriek « Beschrijving van de privatieve delen », wordt gewijzigd als volgt :
"Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, winkel, berging, kelder, staanplaatsen en/of autostaanplaats met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen."

Artikel 4 – Erfdienstbaarheden, punt 2 en punt 6, wordt gewijzigd als volgt :
"2. Erfdienstbaarheid van doorgang

Er wordt, bij deze, een recht van doorgang gevestigd over de circulatie-ruimte tussen de autostaanplaatsen en staanplaatsen, de toegang tot de kelders en de in- en uitrit ondergronds en bovengronds. Dit recht van doorgang zal mogen uitgeoefend worden op de ganse oppervlakte van de circulatie-ruimte en op de ganse breedte van de breedte van de vluchtroutes bij brand, de in- en uitrit, ondergronds en bovengronds.

Dit recht wordt onder andere toegestaan aan het personeel van de nutsmaatschappijen voor gas, water en elektriciteit alsook voor de telecommunicatie.

De eigenaars van het dienstbare erf zullen niets mogen doen dat zou strekken tot vermindering en de verhindering van het gebruik ervan; ze mogen evenmin iets veranderen aan de staat en de plaats waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend of deze uitoefening verleggen naar een andere plaats dan deze, oorspronkelijk voor zelfde erfdienstbaarheid aangewezen.
Deze erfdienstbaarheid is ten eeuwige titel vastgesteld in die zin dat ze zal blijven voortbestaan zolang de gebouwen, in onderhavige akte bedoeld, geheel of gedeeltelijk oorspronkelijk of heropgebouwd zullen bestaan."
(…)
« 6. Het is verboden in de in- en uitrit en in de doorgangen tussen of op de autostaanplaatsen en staanplaatsen kinderen te laten spelen en er met fietsen rond te rijden ."

Artikel 10 – Verdeling van de lasten
a) Autostaanplaatsen en staanplaatsen
De uitgaven betreffende het onderhoud, de verfraaiing, de herstelling en het gebruik van de toegangswegen tot de autostaanplaatsen en staanplaatsen en de autostaanplaatsen en staanplaatsen zelf, vallen ten laste van de eigenaars der autostaanplaatsen en staanplaatsen, in verhouding van één eenheid per gewone autostaanplaats en staanplaats en twee eenheden voor de dubbele autostaanplaatsen;
(…)
c) Kosten, verbonden aan de liften, de trapzalen en de inkomhallen
- Deze kosten worden ten laste gelegd van de bediende lokalen.
- De winkels komen niet tussen in de kosten voor de liften, gaande van het tweede ondergronds niveau tot de zevende verdieping, doch zij alleen dragen uitsluitend de kosten voor de dienstlift, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, verbonden aan de winkels.
- De ondergrondse bouwlagen komen tussen, in verhouding tot hun negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1/99.832sten)

- Appartementen A : 42.132/99.832
  Appartementen C : 14.249/99.832
  Appartementen B : 21.173/99.832
  Totaal der verdiepingen: 77.554/99.832
  Bergingen 4.012/99.832
  Autostaanplaatsen
  en staanplaatsen: 10.440/99.832
  Totaal Complex D: 14.452/99.832
  Algemeen Totaal: 92.006/99.832
- In het geheel der kosten komt complex D tussen voor 14.452/92.006ste, die verdeeld worden pro rata van de aandelen in complex D.
- De 77.554/92.006ste van elk der facturen, worden verdeeld tussen de lokalen, bediend door elk der liften of trapzalen, in verhouding tot hun aandelen.

d) Kosten, met betrekking tot complex D (daktuin uitgezonderd)
Worden verdeeld a rato van:
- 85 % voor de autostaanplaatsen en staanplaatsen;
- 10 % voor de privatieve bergingen;
- 5 % voor de algemene gemeenschappelijke delen;

voor zover het om kosten gaat betreffende de totaliteit van het complex D."

In fine van het onroerend statuut wordt het hoofdstuk « Verdeling der quotiteiten in de Residentie « Boudelo » te Sint-Niklaas » aangepast aan de genomen beslissingen.

2. <u>Aanpassing van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde aan de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig en de wet van twee juni tweeduizend en tien op de appartementsmede-eigendom</u>

2.1. De Algemene vergadering heeft besloten om het regelement van mede-eigendom aan te passen aan de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig op het appartementsmede-eigendom aangevuld en gewijzigd door de wet van twee juni tweeduizend en tien.

2.2. Tegelijk heeft de algemene vergadering besloten om de bepalingen basisakte, het regelement van mede-eigendom en het regelement van inwendige orde, te verduidelijken en te herformuleren.

2.3. Al deze wijzigingen zijn opgenomen in de nieuw gecoördineerde tekst van het onroerend statuut, die goedgekeurd werd door de algemene vergadering en die hier nadien integraal wordt opgenomen,

3. <u>Coördinatie van het onroerend statuut van de residentie waaronder de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde</u>

Hierna volgt de gecoördineerde tekst van het onroerend statuut van de residentie, inhoudende al de wijzigingen die door de algemene vergadering van * tweeduizend veertien werden goed gekeurd.

De tekst van de basisakte, reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde wordt hier integraal overgenomen met het oog op haar overschrijving op het bevoegde hypotheekkantoor de gecoördineerde tekst van de basisakte akte zal tevens aangevuld worden met de inhoudstafel en de "verdeling van de quotiteiten in de residentie "Boudelo" te Sint-Niklaas", de hierna niet worden herhaald.

HET STATUUT VAN HET GEBOUW

BASISAKTE

Artikel 1 – Indeling van het gebouw

Het gebouwencomplex bestaat horizontaal uit elf bouwlagen, te weten:
1. het tweede ondergronds niveau;
2. het eerste ondergronds niveau;
3. de gelijkvloerse verdieping;
4. de eerste verdieping;
5. de tweede verdieping;
6. de derde verdieping;
7. de vierde verdieping;
8. de vijfde verdieping;
9. de zesde verdieping;
10. de zevende en achtste verdiepingen, die het dak van de duplexappartementen vormt.

De Residentie is bovengronds gebouwd en bestaat uit vier complexen, die samen een rechthoek vormen op de hoek van de Plezantstraat en de Hofstraat. Deze vier complexen dragen de letters A, B, C en D.

Complex A, met gevel aan de Plezantstraat, omvat vier blokken. Elk van deze blokken heeft een toegang, een trap en een lift.

Ieder appartementsblok heeft op de gelijkvloerse verdieping twee winkelruimtes en twee appartementen op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping en twee duplexappartementen op de zevende en achtste verdieping.

Complex B, met gevel op de hoek van de Plezantstraat en de Hofstraat, omvat op de gelijkvloerse verdieping vier winkelruimtes, een gemeenschappelijke trap met complex C, een -toegang, een hall met twee liften. Op de eerste tot en met de vijfde verdieping telkens drie appartementen; op de zesde verdieping twee appartementen; De zevende en achtste verdieping omvatten één appartement (op de zevende verdieping) en twee duplex-appartementen.

Complex C, met gevel langs de Hofstraat, omvat twee blokken en twee liften**,** een trapzaal, gemeenschappelijk met blok B, op de gelijkvloerse verdieping twee winkelruimtes, een trapzaal met twee toegangen. De eerste tot en met de zesde verdieping tellen telkens drie appartementen; er zijn drie duplexappartementen op de zevende en op de achtste verdieping.

Complex D, gelegen achter en gedeeltelijk onder complexen A, B en C, omvat op de gelijkvloerse verdieping achtenvijftig autostaanplaatsen en op de eerste verdieping een daktuin, uitsluitend ten dienste van de bewoners van een appartement; op het eerste

ondergronds niveau zestien grote bergingen, achtendertig kelderbergingen en tweeënzeventig autostaanplaatsen waarvan drie halve autostaanplaatsen; op het tweede ondergronds niveau eenennegentig waarvan acht dubbele , eenenzeventig enkele en vier halve autostaanplaatsen, negenentwintig kelderbergingen onder Blok B en negenendertig kelderbergingen onder de Blokken A en C.

BESCHRIJVING VAN HET TWEEDE ONDERGRONDS NIVEAU

A. *Gemene delen*:
De in- en uitrit, die toegang verlenen tot het eerste ondergronds niveau, de trapzaal en liften met liftkoker, zeven bergingen voor huisvuil, een lokaal voor pompinstallatie (hydrofoor) en waterverzachter, een lokaal met de elektriciteitstellers en een lokaal waarin de gastteller staat en vier halve autostaanplaatsen.

B. *Privatieve delen*:
a) zevenentachtig autostaanplaatsen, waarvan éénenzeventig enkele en acht dubbele autostaanplaatsen, en vier staanplaatsen, met een gezamenlijke oppervlakte van duizend honderd achtennegentig vierkante meter zesenveertig vierkante decimeter (1.198,46), respectievelijk beschreven en gemerkt op de hier aangehechte tabel der gemene delen en de aangehechte bouwplannen, nummer 26, aangevuld met het plan van het tweede ondergronds niveau gevoegd bij een akte inhoudende wijziging onroerend statuut verleden voor Notaris Philippe Verlinden, te Sint-Niklaas op * tweeduizend veertien, meer bepaald:

(1) De éénenzeventig enkele autostaanplaatsen, genummerd van 1 tot en met 60, 62 en 63, 68 en 69, 71 en 72, 74 en 75, en 80, 81 en 83, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De autostaanplaats zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achtenveertig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (48/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) de acht dubbele autostaanplaatsen, genummerd 64+1D, 65+2D, 66+3D, 67+4D, 76+5D, 77+6D, 78+7D en 79+8D, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De dubbel autostaanplaats zelf
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Zesennegentig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (96/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

(3) vier staanplaatsen, genummerd 61, 70, 73 en 82, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De staanplaats zelf
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
vierentwintig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (24/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) negenentwintig kelderbergingen, gemerkt onder nummers K.B.2.1 tot en met K.B.2.29, met een totale oppervlakte van tweehonderd negenentachtig vierkante meter achtentachtig vierkante decimeter, respectievelijk beschreven en gemerkt op de hier aangehechte tabel der gemene delen en de aangehechte bouwplannen, nummer 26, en meer bepaald:

(1) de kelderberging , gemerkt onder de nummers KB. 2.1 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Vierendertig honderdduizendsten (34 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) de negen kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KB. 2.2. tot en met KB 2.10, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenentwintig honderdduizendsten (29 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(3) de kelderberging, gemerkt onder de nummers KB. 2.11 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
drieënveertig honderdduizendsten (43 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(4) de kelderberging , gemerkt onder de nummers KB. 2.12 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
zevenenvijftig honderdduizendsten (57 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(5) de twee kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KB. 2.13. tot en met KB 2.14, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
achtendertig honderdduizendsten (38 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(6) de elf kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KB. 2.15 tot en met KB 2.20 en KB 2.23 tot en met 2.27, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
zestien honderdduizendsten (16 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(7) de drie kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KB. 2.21., KB 2.22. en KB 2.29, elk omvattende:

(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
drieëntwintig honderdduizendsten (23 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(8) de kelderberging, gemerkt onder de nummers KB. 2.28 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
zevenentwintig honderdduizendsten (27 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

c) negenendertig kelderbergingen, gemerkt onder nummers K.A. 2.1 tot en met K.A. 2.39, met een totale oppervlakte van vierhonderd vierkante meter veertien vierkante decimeter, respectievelijk beschreven en gemerkt op de hier aangehechte tabel der gemene delen en de aangehechte bouwplannen, nummer 26.

(1) de drie kelderbergingen , gemerkt onder de nummers KA. 2.1, KA 2.14 en KA 2.15 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Zevenentwintig honderdduizendsten (27 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) de zes kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 2.2., KA2.3., KA2.12, KA 2.13, KA 2.16 en KA 2.17, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achttien honderdduizendsten (18 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(3) de negen kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 2.4, KA, 2.5., KA 2.10, KA 2.11, KA 2.18, KA 2.19, KA, 2.24, KA 2.25 en KA 2.31 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
drieëntwintig honderdduizendsten (23 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(4) de vier kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 2.6, KA2.9, KA 2.20 en KA 2.23 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
zesentwintig honderdduizendsten (26 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(5) de vier kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 2.7, KA 2.8., KA 2.21 en KA 2.22, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
negenendertig honderdduizendsten (39 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(6) de twee kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 2.26 en KA 2.27, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Zeventien honderdduizendsten (17 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(7) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 2.28 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achtentwintig honderdduizendsten (28 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(8) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 2.29 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
tweeëndertig honderdduizendsten (32 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(9) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 2.30 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
tweeëntwintig honderdduizendsten (22 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(10) de twee kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 2.32 en KA 2.33 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
negenentwintig honderdduizendsten (29 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(11) de twee kelderberging, gemerkt onder de nummers KA 2.34 en KA 2.35 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
vierentwintig honderdduizendsten (24 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(12) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 2.36 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
zestig honderdduizendsten (60 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(13) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 2.37 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
dertig honderdduizendsten (30 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(14) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 2.38 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
drieëndertig honderdduizendsten (33 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(15) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 2.39 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
zesendertig honderdduizendsten (36 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

BESCHRIJVING VAN HET EERSTE ONDERGRONDS NIVEAU

A. *Gemene delen*:
De in- en uitrit, die toegang verlenen tot het tweede ondergronds niveau en tot de gelijkvloerse verdieping, de trapzaal en liften, de lokalen voor gas, technieken, hoogspanning en laagspanning, en drie halve autostaanplaatsen. De toestellen in deze lokalen opgesteld door de openbare diensten blijven hun eigendom en kunnen desnoods door hen aangewend worden voor het aansluiten van andere gebouwen.

B. *Privatieve delen*:
a) zestien grote bergingen voor de winkelruimten op het gelijkvloers, gemerkt onder nummers K.W./1 tot en met K.W.8, K.W.9a, K.W.9b, K.W.9c, K.W.10a, K.W.10b, K.W.l0c, K.W.11 en K.W.12, met een totale oppervlakte van vierhonderd zesenzeventig vierkante meter tweeënnegentig vierkante decimeter, respectievelijk beschreven op de hier aangehechte tabel der gemene delen en de aangehechte bouwplannen, nummer 27, meer bepaald:

(1) de twee bergingen voor de winkel , gemerkt onder de nummers KW 1 en KW 8 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De berging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
zesenvijftig honderdduizendsten (56 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) de vier bergingen voor de winkel, gemerkt onder de nummers KW 2, KW 3, KW 6 en KW 7, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De berging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
tweeënzeventig honderdduizendsten (72 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(3) de twee bergingen voor de winkel , gemerkt onder de nummers KW 4 en KW 5 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
vierenvijftig honderdduizendsten (54 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(4) de berging voor de winkel, gemerkt onder nummer KW 9a omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
honderdnegentien honderdduizendsten (119/ 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(5) de drie bergingen voor de winkel, gemerkt onder de nummers KW 9b, KW 9c en KW 10a, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
vierenzeventig honderdduizendsten (74 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(6) de berging voor de winkel, gemerkt onder nummer KW 10b omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
honderd zeventien honderdduizendsten (117 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(7) de berging voor de winkel, gemerkt onder nummer KW 10c omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*
honderd en vier honderdduizendsten (104 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(8) de berging voor de winkel, gemerkt onder nummer KW 11 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur

(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
éénennegentig honderdduizendsten (91 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(9) de berging voor de winkel, gemerkt onder nummer KW 12 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
zeventig honderdduizendsten (70 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

b) achtendertig kelderbergingen, gemerkt onder nummers K.A./1/1 tot en met K.A./1/ 38, met een totale oppervlakte van driehonderd zesentachtig vierkante meter vierendertig vierkante decimeter, respectievelijk beschreven en gemerkt op de hier aangehechte tabel der gemene delen en de aangehechte bouwplannen, nummer 27, meer bepaald

(1) de drie kelderbergingen , gemerkt onder de nummers KA. 1.1, KA 1.14 en KA 1.15 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Zevenentwintig honderdduizendsten (27 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) de zes kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 1.2., KA 1.3., KA 1.12, KA 1.13, KA 1.16 en KA 1.17, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achttien honderdduizendsten (18 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(3) de negen kelderbergingen , gemerkt onder de nummers KA 1.4, KA, 1.5., KA 1.10, KA 1.11, KA 1.18, KA 1.19, KA, 1.24, KA 1.25 en KA 1.31 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
drieëntwintig honderdduizendsten (23 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(4) de vier kelderbergingen , gemerkt onder de nummers KA 1.6, KA 1.9., KA 1.20 en KA 1.23 . , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
zesentwintig honderdduizendsten (26 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(5) de vier kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 1.7, KA 1.8., KA 1.21 en KA 1.22, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:

De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
negenendertig honderdduizendsten (39 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(6) de twee kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 1.26 en KA 1.27, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
zeventien honderdduizendsten (17 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(7) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 1.28 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achtentwintig honderdduizendsten (28 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(8) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 1.29 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
tweeëndertig honderdduizendsten (32 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(9) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 1.30 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
tweeëntwintig honderdduizendsten (22 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(10) de twee kelderbergingen, gemerkt onder de nummers KA 1.32 en KA 1.33 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
negenentwintig honderdduizendsten (29 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(11) de twee kelderberging, gemerkt onder de nummers KA 1.34 en KA 1.35 , elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
vierentwintig honderdduizendsten (24 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(12) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 1.36 omvattende:

(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
zestig honderdduizendsten (60 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(13) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 1.37 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
dertig honderdduizendsten (30 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(14) de kelderberging, gemerkt onder nummer KA 1.38 omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De kelderberging zelf met haar deur
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
drieëndertig honderdduizendsten (33 / 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

c) negenenzestig autostaanplaatsen en drie staanplaatsen, met een gezamenlijke oppervlakte van negenhonderd achtenveertig vierkante meter achtennveertig vierkante decimeter (948,48) , respectievelijk beschreven en gemerkt op aangehechte tabel der gemene delen en bouwplannen, nummer 27, aangevuld met het plan van het eerste ondergronds niveau gevoegd bij een akte inhoudende wijziging onroerend statuut verleden voor Notaris Philippe Verlinden, te Sint-Niklaas op * tweeduizend veertien, meer bepaald:

(1) De negenenzestig enkele autostaanplaatsen, genummerd van 1 tot en met 58, 60 61, 63 tot en met 70, en 72, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De autostaanplaats zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achtenveertig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (48/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) Drie staanplaatsen, genummerd 59, 62 en 71, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De staanplaats zelf
(b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
vierentwintig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (24/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

BESCHRIJVING VAN HET GELIJKVLOERS

Op het gelijkvloers zijn aan de straatkant alleen winkelruimten voorzien alsmede de gemene delen, die het mogelijk maken de andere verdieping te bereiken alsmede de ondergrondse en gelijkvloerse parkings en bergingen, gelegen achter en onder de complexen A, B en C.

A. *Gemene delen*:

De in- en uitrit voor de parkings op het gelijkvloers en de twee ondergrondse niveaus
De zeven toegangen tot de elf bouwlagen en waarin zich tevens bevinden, de inkomhal, de trap, de liften en alle aanhorigheden.
De verbindingsweg tussen parkeerplaats op gelijkvloers en winkels, de gang naar blok B, de trappen naar de daktuin.
De lokalen, bestemd voor onderhouds- en tuinmateriaal, met trap, de dienstlift.

B. *Privatieve delen*:
1 / veertien winkelruimten, gemerkt A.0.1 tot en met A.0.8; B.0.1 tot en met B.0.4 en C.0.1 tot en met C/0/2, met een totale oppervlakte van duizend honderd zesenvijftig vierkante meter vijftien vierkante decimeter, respectievelijk beschreven en gemerkt op de hier aangehechte tabel der gemene delen en de aangehechte bouwplannen, nummer 28 en meer bepaald:

(1) De winkelruimte A 0.1., omvattende
(a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
De winkelruimte zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd zesenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (556/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(2) De vier winkelruimtes A 0.2, A 0.3., A 0.6 en A 0.7., elk omvattende
(a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
De winkelruimte zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd zeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (570/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(3) De vier winkelruimtes A 0.4, A 0.5., A 0.8 en C 0.2., elk omvattende
(a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
De winkelruimte zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd zesenzestig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (566/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(4) De winkelruimte B 0.1., omvattende
(a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
De winkelruimte zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd vierentachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (584/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(5) De twee winkelruimtes B 0.2 en B 0.3., elk omvattende
(a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
De winkelruimte zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
driehonderd vijfenzestig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (365/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(6) De winkelruimte B 0.4.(hoek), omvattende
(a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
De winkelruimte zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenhonderd en zeven negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (907/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

(7) De winkelruimte C 0.1., omvattende
(a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
De winkelruimte zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd en vijf negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (505/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

2 / achtenvijftig autostaanplaatsen met een gezamenlijke oppervlakte van achthonderd zevenendertig vierkante meter één vierkante decimeter, respectievelijk beschreven en opgenomen op de aan de basisakte gevoegde tabel der gemene delen en de aangehechte bouwplannen, nummer 28.

De achtenvijftig enkele autostaanplaatsen, genummerd van 1 tot en met 58, elk omvattende:
(a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
De autostaanplaats zelf
(b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achtenveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (48/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

BESCHRIJVING VAN DE VERDIEPINGEN

BLOK A

Begrijpt acht verdiepingen, zevende en achtste verdieping vormen duplexappartementen. Ieder van deze verdiepingen behelst acht appartementen. Deze zesenvijftig appartementen hebben een gezamenlijke oppervlakte van zesduizend tweehonderd vierentwintig vierkante meter negenentwintig vierkante decimeter en hebben in totaal tweeënveertig duizend honderd tweeëndertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (42.132/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
Deze appartementen kunnen wij als volgt omschrijven:

A. *Gemene delen*:
Op ieder der verdiepingen: de trapzaal met trappen, de liftkokers en liftinstallaties.

B. *Privatieve delen*:
De honderdduizendste in de gemene delen, waaronder de grond; de oppervlakte van elk appartement staat vermeld in de hier aangehechte tabel.

Eerste verdieping (plan nummer 29)

Appartement A 1.1 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd drieëntachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (883/ 99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

Appartement A 1.2 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- één slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd drieëndertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (533 /99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 1.3 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd drieëntachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (883/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 1.4 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living--eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd drieënnegentig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (693/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 1.5 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Zeshonderd vijfenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (675/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 1.6 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc-drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*

zeshonderd vijfenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (675/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 1.7 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - badkamer - wc- keuken - twee slaapkamers met terras - twee bergingen.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd tweeënvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (652/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 1.8 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd vierentachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (684/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Tweede verdieping (plan nummer 30)

Appartement A 2.1 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd veertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (740/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 2.2 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd en twaalf negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (712/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 2.3 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken met berging - wc- badkamer met afzonderlijke douchecel - berging- vier slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd tweeënzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (872/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 2.4 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*

inkomhal – living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc– één slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd achtentwintig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (528/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 2.5 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc– badkamer - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd achtenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (558/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 2.6 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met twee terrassen - keuken met berging –wc– badkamer met afzonderlijke douchecel - berging. - drie slaapkamers, waarvan twee met terras..
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd tachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (880/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 2.7 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras – keuken - badkamer - wc– twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd en één negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (701/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 2.8 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd vijfennegentig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (695/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Derde verdieping (plan nummer 31)

Appartement A 3.1 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras..
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*

zevenhonderd éénendertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (731/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 3.2 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (700/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 3.3 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - wc– badkamer – berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd vijftien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (715/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 3.4 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken –wc- badkamer – berging – drie slaapkamers waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd negentien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (719/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 3.5 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras – keuken met berging - badkamer met afzonderlijke douchecel - wc– berging - drie slaapkamers waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd zevenenzestig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (867/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 3.6 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken – wc– badkamer. - twee slaapkamers met terras..
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd achtenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (558/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 3.7 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – keuken –wc- badkamer - twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*

zevenhonderd en één negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (701/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 3.8 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc– berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd vijfennegentig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (695/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Vierde verdieping (plan nummer 32)

Appartement A 4.1 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras. - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenhonderd negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (900/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 4.2 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer –wc- twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd veertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (540/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 4.3 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer –wc– berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd zeventien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (717/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 4.4 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken –wc- badkamer – berging – drie slaapkamers waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd zestien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (716/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 4.5 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*

inkomhal - living-eetplaats met terras – keuken –wc– badkamer - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd achtenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (558/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 4.6 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal –living-eetplaats met twee terrassen - keuken met berging – badkamer met afzonderlijke douchecel –wc– berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras..
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd tachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (880/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 4.7 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – keuken - wc-badkamer – twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd zestien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (716/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 4.8 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken –wc-badkamer - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd vijftien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (715/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Vijfde verdieping (plan nummer 33)

Appartement A 5.1. omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal – living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd éénendertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (731/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 5.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal – living - eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd en twaalf negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (712/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 5.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal – living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd zeventien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (717/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 5.4 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - drie slaapkamers, waarvan twee met terras - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd en één negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (701/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 5.5 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd achtenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (558/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 5.6 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met twee terrassen - keuken met berging - badkamer met afzonderlijke douchecel - wc- berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd tachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (880/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 5.7 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd en één negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (701/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 5.8 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer –wc - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd vijfennegentig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (695/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zesde verdieping (plan nummer 34)

Appartement A 6.1 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken – badkamer - wc- drie slaapkamers, waarvan twee met terras. - berging.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd zesenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (876/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 6.2 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer – één slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd veertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (540/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 6.3 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer –wc– berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd zeventien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (717/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 6.4 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken –wc- badkamer – berging – drie slaapkamers waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd zestien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (716/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 6.5 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras – keuken –wc– badkamer - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vijfhonderd achtenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (558/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 6.6 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal – living-eetplaats met twee terrassen - keuken met berging – badkamer met afzonderlijk stortbad –wc– berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras..

b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd tachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (880/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 6.7 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – keuken - wc-badkamer – twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd en één negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (701/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 6.8 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – keuken. - badkamer –wc- berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd vijfennegentig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (695/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zevende en achtste verdieping (duplexappartementen – plannen nummers 35 en 36)

Appartement A 7.1 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – zithoek - keuken – twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel – twee bergingen - wc- vier slaapkamers, waarvan drie met terras – de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
duizend zevenendertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.037/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond

Appartement A .7.2 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – bureel - keuken – twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel – twee bergingen – twee wc's - drie slaapkamers met terras – de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenhonderd zesenzestig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (966/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 7.3 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – zithoek - keuken – twee bergingen - twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel en één met afzonderlijke wc- wc- vier slaapkamers, waarvan drie met terras – de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*

duizend zeventien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.017/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 7.4 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – bureel – twee wc's - keuken – twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel– twee bergingen - drie slaapkamers met terras – de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenhonderd éénenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (971/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 7.5 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – zithoek – twee wc's – twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel– twee bergingen - vier slaapkamers, waarvan drie met terras – de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
duizend en twaalf negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.012/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 7.6 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – zithoek - keuken – twee wc's - twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel– twee bergingen - vier slaapkamers, waarvan drie met terras – de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
duizend zeventien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.017/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 7.7 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – keuken – bureel – twee wc's – twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel– twee bergingen - drie slaapkamers met terras – de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenhonderd achtenzestig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (968/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement A 7.8 omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras – bureel - keuken – twee wc's - twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel – twee bergingen - drie slaapkamers met terras – de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenhonderd vierenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (974/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

BLOK B

(Plannen genummerd ADB 3-4-5/7 BAV2-3/3 gehecht aan de wijzigende basisakte opgesteld door Notaris Philippe Verlinden, te Sint-Niklaas, op drie juni tweeduizend en acht)
Blok B omvat acht verdiepingen, waarvan de eerste vijf verdiepingen telkens uit drie appartementen bestaan, de zesde verdieping uit twee appartementen en de zevende en achtste verdieping bestaan uit één appartement en twee duplex-appartementen.

Deze appartementen kunnen wij omschrijven als volgt:

A. Gemene delen:
op de eerste tot en met de zevende verdieping: de trappen, traphal en gang, evenals de liften en liftkokers en op de achtste verdieping de technische ruimten en stookplaats.

B. Privatieve delen:

Eerste verdieping

Het appartement B 1.1., omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, wc, living-eetkamer met open keuken, terras, berging, berging-wasplaats, technische ruimte, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
duizend twintig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.020/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 2.1., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiairekast, technische ruimte, living-eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
negenhonderd drieënveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (943/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 3.1., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiairekast, technische ruimte, living – eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achthonderd zeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (870/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Tweede verdieping

Het appartement B 1.2., omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiairekast, wc, living-eetkamer met open keuken, terras, berging, berging-wasplaats, technische ruimte, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Duizend twintig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.020/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 2.2., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiairekast, technische ruimte, living-eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Negenhonderd drieënveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (943/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 3.2., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living – eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Achthonderd zeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (870/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Derde verdieping

Het appartement B 1.3., omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, wc, living-eetkamer met open keuken, terras, berging, berging-wasplaats, technische ruimte, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Duizend twintig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.020/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 2.3., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living-eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Negenhonderd drieënveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (943/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 3.3., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:

Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living – eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achthonderd zeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (870/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Vierde verdieping

Het appartement B 1.4., omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, wc, living-eetkamer met open keuken, terras, berging, berging-wasplaats, technische ruimte, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Duizend twintig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.020/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 2.4., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living-eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Negenhonderd drieënveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (943/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 3.4., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living – eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Achthonderd zeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (870/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Vijfde verdieping

Het appartement B 1.5., omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, wc, living-eetkamer met open keuken, terras, berging, berging-wasplaats, technische ruimte, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Duizend twintig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.020/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 2.5., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:

Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living-eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
negenhonderd drieënveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (943/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 3.5., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, technische ruimte, living – eetkamer met open keuken, terras, badkamer, slaapkamer één (1).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
achthonderd zeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (870/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Zesde verdieping

Het appartement B 1.6., omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiarekast, wc, living-eetkamer met open keuken, terras, berging, berging-wasplaats, technische ruimte, slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Duizend tweeëntachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.082/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement B 2.6., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal met plaats voor vestiairekast , slaapkamer één (1), slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3), badkamer één (1), badkamer twee (2), berging, technische ruimte, plaats voor dressing, living met open keuken, drie terrassen.
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
duizend achthonderd vijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.850/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Zevende en achtste verdieping

1. Op de zevende verdieping

Het appartement B 1.7., omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
Inkomhal, ruimte met plaats voor vestiaire, wc, berging-wasplaats, plaats voor dressing, badkamer, slaapkamer één (1), living – eetkamer met open keuken, terras, nachthal, badkamer twee (2) slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Duizend driehonderd vierenzeventig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.374/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. Op de zevende en achtste verdieping

Het duplex-appartement D 2.7. omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
- op de zevende verdieping: Inkomhal, plaats voor vestiaire, berging-wasplaats wc, living-eetkamer met open keuken en met trap naar het achtste verdiep, terras, slaapkamer één (1), badkamer.
- op de achtste verdieping: badkamer, slaapkamer twee (2), terras.
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Duizend tweehonderd achtentwintig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.228/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het duplex-appartement D 3.7., omvattende
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*:
- op de zevende verdieping: Inkomhal, plaats voor vestiaire, wc, living-eetkamer met open keuken met trap naar de achtste verdieping, terras één (1), terras twee (2), berging.
- op de achtste verdieping: ruimte voor wasmachine en droogkast, badkamer één (1), slaapkamer één (1) met plaats voor dressing en terras, badkamer twee (2) slaapkamer twee (2), slaapkamer drie (3).
b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:
Duizend vierhonderd vierenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.474/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

BLOK C

De eerste verdieping behelst twee appartementen, de tweede tot en met de zesde verdieping elk drie appartementen; de zevende en de achtste verdieping vormen drie duplexappartementen. Deze twintig appartementen hebben een gezamenlijke oppervlakte van tweeduizend honderd vier vierkante meter achtennegentig vierkante decimeter en hebben in totaal veertienduizend tweehonderd negenenveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten in de gemene delen (14.249/99.832sten), waaronder de grond.
Deze appartementen kunnen wij als volgt omschrijven:

A. Gemene delen:
Op ieder der verdiepingen: de trappen en trapzaal, de liften en liftkokers.

B. Privatieve delen:
De honderdduizendste in de gemene delen, waaronder de grond; de oppervlakte van elk appartement staat vermeld in de hier-aangehechte tabel.

Eerste verdieping (plan nummer 47)

Appartement C 1.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - vestiaire - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*

zeshonderd zevenenveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (647/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Pro memorie:het middelste appartement C 1.2 is dienstig als conciërgewoning en behoort dus tot de gemeenschappelijke delen.

Appartement C 1.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - wc-badkamer - een berging - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd en twee negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (602/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Tweede verdieping (plan nummer 4B)

Appartement C 2.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - wc-badkamer - een berging - drie slaapkamers, - waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd zesenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (676/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 2.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken met berging - wc- badkamer - één berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd vijftien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (715/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 2.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - wc- living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - berging - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd negenenzestig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (669/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Derde verdieping (plan nummer 49)

Appartement C 3.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*

zeshonderd zesenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (676/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 3.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met twee terrassen - keuken met berging - berging - badkamer met afzonderlijke douchecel- wc- vier slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd vijfenzeventig / negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (875/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 3.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - badkamer - wc- één slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vierhonderd negenenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (459/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Vierde verdieping (plan nummer 50)

Appartement C 4.1. Omvattende:
a) *In privatieve en uitsluitende eigendom*
Inkomhal met plaats voor vestiairekast– living-eetplaats met terras – badkamer - wc- berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
Zeshonderd zesenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (676/99.832sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Appartement C 4.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken met berging - wc- badkamer - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zevenhonderd vijftien negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (715/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 4.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - berging - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd negenenzestig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (669/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Vijfde verdieping (plan nummer 51)

Appartement C 5.1 omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - twee bergingen - twee slaapkamers met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd negentig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (690/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 5.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken met berging - badkamer met afzonderlijke douchecel – wc - berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd drieëntachtig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (883/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 5.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - een slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
vierhonderd negenenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (459/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zesde verdieping (plan nummer 52)

Appartement C 6.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - keuken - wc-badkamer - een berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
zeshonderd zesenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (676/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 6.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met twee terrassen - keuken met berging - wc-badkamer met afzonderlijke douchecel- berging - drie slaapkamers, waarvan twee met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd vierenzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (874/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 6.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - keuken - wc- badkamer - een slaapkamer met terras.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*

vierhonderd negenenvijftig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (459/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Zevende en achtste verdiepingen (duplexappartementen - plannen nummers 53 en 54)

Appartement C 7.1 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - zithoek - twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel- keuken - twee bergingen - drie slaapkamers met terras - de trap - twee wc's.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
negenhonderd vijfenveertig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (945/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 7.2 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal met plaats voor vestiairekast - living-eetplaats met terras - bureel-zithoek - wc- twee bergingen - twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel en één met wc- vier slaapkamers, waarvan drie met terras - de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
duizend en twaalf negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1.012/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Appartement C 7.3 omvattende:
a) *in privatieve en uitsluitende eigendom*
inkomhal - living-eetplaats met terras - bureel-zithoek - keuken - twee badkamers, waarvan één met afzonderlijke douchecel en één met wc- een wc- een berging - drie slaapkamers met terras - de trap.
b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*
achthonderd tweeënzeventig negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (872/99.832sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Artikel 2 – De algemene en bijzondere gemeenschappelijke delen

1 / **De algemene gemeenschappelijke delen** van het gebouwencomplex kunnen als volgt beschreven worden en deze opsomming is niet beperkend doch wordt enkel gegeven als aanduiding
- In de eerste plaats de grond, hiervoor beschreven met een totale oppervlakte van vierduizend achtenveertig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter.
- Verder nog een belangrijk deel van de constructies, waaronder
    - de grondvesten,
    - het betongeraamte,
    - alle steunmuren zelfs indien zij verschillende privatieve kavels en/of kamers binnen een privatieve kavel scheiden,
    - steunkolommen,
    - de gevels ,
    - de terrassen,

- de vloeren en roosteringen,
- het dak (dakconstructies met dakbedekking),
- de goten,
- alle kokers,
- de afloopbuizen en afvoer van het regenwater,
- de schouwstoelen,
- de rookkanalen en de uitmonding van de schoorsteenpijpen,
- de centrale verwarming met alle toevoer- en afvoerleidingen tot aan de privatieve tellers van de winkels of appartementen, inclusief de leidingen gelegen in de privatieve delen verwerkt in vloeren, plafonds of muren, dit voor zover ze nuttig zijn voor andere gebouwdelen dan de privatieve delen waardoor ze doorlopen,
- de afvoerbuizen naar de gemene septische putten, de afvoerbuizen van de dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of afvoerputten,
- de installatie voor luchtbehandeling en ventilatie,
- de scheidingsmuren en afsluitingsmuren met naastliggende eigendommen,
- de muren en tussenschotten die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke gedeelten of privatieve gedeelten met verschillende eigenaars scheiden,
- de uitwendige versieringen , accessoria en buiten schrijnwerk van de gevels, de balkons , de terrassen en de vensters met hun ramen en deuren met glas en welke bijdragen tot het uitzicht en de esthetiek van het gebouw,
- de balustraden , de leuningen en borstweringen van de balkons en van de terrassen,
- de leidingen en andere instellingen van alle aard, dienstig voor het transport van gas, water, elektriciteit, telefoon-, internet-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privégedeelte, riolering en dergelijke, behoudens nochtans de delen van deze leidingen binnen de privatieve delen of de lokalen, die afhangen van appartementen, winkels, bergingen, kelders en parkings, indien deze leidingen dienen tot uitsluitend particulier gebruik van deze goederen ,
- de afvoerleidingen en de controleputjes naar de straatriool en alle leidingen van welke aard ook die voor gemeenschappelijk gebruik dienen.

De ‘gevels met inbegrip van de accessoria en het buiten schrijnwerk en terrassen’ worden beschouwd als gemeenschappelijke delen, zelfs zo zij slechts voor één privatieve kavel dienstig zijn, doch dan wordt het privatief en uitsluitend gebruiksrecht ten titel van eeuwigdurende erfdienstbaarheid voorbehouden aan de gebruiker van die privatieve kavel waaraan deze gevels, met accessoria en buiten schrijnwerk, en de terrassen zijn verbonden. Het esthetisch aspect mag echter niet gewijzigd worden.

De respectievelijke mede-eigenaar kan in iedere overeenkomst betreffende het toekennen van gebruiks- of genotsrechten van zijn privatief, de verplichting tot herstel, onderhoud en/of vernieuwing opleggen aan deze houders van deze gebruiks- of genotsrechten.

Ten overstaan van de andere mede-eigenaars is enkel de respektievelijke mede-eigenaar aansprakelijk.

En verder nog :

- de uitritten,
- de voetgangerszone,
- de toegang en toegangswegen tot de ondergrondse private en gemeenschappelijke
ruimten, de afsluiting van de daktuin,
- de elektriciteitscabine met uitsluiting van de hoogspanningscabine,
- de fietsenberging(en) en fietsenrekken,
- de gemeenschappelijke ingangen met deur,
- de gangen tussen de kelders,
- de elektrische inrichting van gemeenschappelijke lokalen met uitzondering van de tellers welke steeds eigendom blijven van de netwerkbeheerder,
- de brievenbussen in de gemeenschappelijke inkomhal (het gebruik van elke brievenbus heeft echter wel een privatief karakter),
- de doorrij met garagepoort en slagbomen,
- de portalen,
- de voorhallen,
- de traphallen,
- de trappen ,
- de plaats voor de meterkasten voor tellers van electriciteit en water,
- de stookruimte,
- de technische ruimtes,
- ruimte voor vuilnisafval,
- de volledige liftinstallaties, de liftschachten met de volledige uitrusting,
- de installaties voor parlofoon, bel, deuropener en videofoon (voor zover deze installaties zich bevinden buiten de private kavels)
-de brandbeveiligingsmiddelen (druktoetsen, brandblustoestellen, melders, sirenes, enz.)
- gebeurlijke gemeenschappelijke bergruimten in de kelder(s) of uitgevende op gemeenschappelijke hallen en gangen,
- de conciërgewoning, zijnde het middelste appartement van de eerste verdieping in blok C – appartement C-1.2 genaamd ,
- in voorkomend geval, de bliksemafleider(s)
- alles wat dienstig is voor ontvangst van radio- en televisie-uitzendingen en - alle delen van het onroerend goed, die niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der mede-eigenaars of die gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet op de mede-eigendom en het gebruik ervan.

De eigenaars van de appartementen zullen het kosteloos, onvergeld en eeuwigdurend recht van gebruik hebben van de terrassen, die hun eigendom begrenzen, zoals hiervoor beschreven, mits te dragen en te betalen, alle kosten van onderhoud, die dat gebruik meebrengen.

2 / **De bijzondere gemeenschappelijke delen** zijn diegene die, volgens de plannen, alleen gemeenschappelijk zijn aan één der complexen A, B, C of D.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn (conform artikel 577-3, voorlaatste alinea van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 3 – Privatieve delen

Beschrijving van de privatieve delen.

Elke private eigendom zal omvatten de samenstellende delen van het appartement, winkel, berging, kelder, staanplaatsen en/of autostaanplaats met uitsluiting van de gemeenschappelijke delen.
Het gaat met name om

- de bevloering of vloerbedekking met haar steun of onderlaag tot op het betonvlak,
- de vloerbekledingen van de balkons en terrassen die zich bevinden boven de waterdichtingslaag,
- de bekleding der binnenmuren met decoratie,
- de binnenbepleistering
- de binnenschilderwerken
- de inwendige niet dragende scheidingswanden met hun deuren,
- de inkomdeuren van de privatieve eigendommen en hun toebehoren,
- alle inwendige leidingen der appartementen of winkels,
- het binnenschrijnwerk, ingemaakte kasten, hangkasten,
- de binnenparlofoon, video en deuropener,
- de particuliere sanitaire- , elektrische- en verwarmingsinstallaties,
- de radiatoren,
- de delen in glas van binnendeuren en binnenvensters,
- de bekleding van de zoldering met de versiering,
- de inwendige zolderbekleding en versiering,
- de keuken- en badkamerinrichting.

Samengevat al hetgeen zich bevindt binnen de appartementen of de winkels en hetgeen tot uitsluitend gebruik hunner eigenaars of bewoners dient en zelfs hetgeen zich buiten deze plaatsen bevindt, maar tot uitsluitend gebruik van gezegde plaatsen dient .
Deze opsomming is verklarend doch in geen geval beperkend.

Artikel 4 - Erfdienstbaarheden

1. Door de oprichting van het complex komen tussen de verschillende eigendommen, die het samenstellen, of tussen de kavels onderling, bepaalde toestanden tot stand, die het vestigen van bepaalde erfdienstbaarheden noodzakelijk maken.
a) De Bouwmaatschappij-Eigenares verzaakt voor haarzelf en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de toepassing van artikels 675 tot en met 680 van het Burgerlijk Wetboek, aangaande de onderlinge zichten tussen de kavels. De toekomstige eigenaars zullen derhalve voormelde artikels niet kunnen inroepen, teneinde deze zichten te beperken.

b) De Bouwmaatschappij-Eigenares verklaart een wederzijdse erfdienstbaarheid van doorgang en van aanleg te vestigen, ten voordele van en ten laste van iedere kavel, namelijk:
1) Gemeenschap van regen- en afvalwaterafloop en van riolen.
2) Doorgang van leidingen, luchtkokers en schachten van alle aard (water, gas, elektriciteit, telefoon, verwarming, antennes, enzovoort).

2. Erfdienstbaarheid van doorgang

Er wordt, bij deze, een recht van doorgang gevestigd over de circulatie-ruimte tussen de autostaanplaatsen en staanplaatsen, de toegang tot de kelders en de in- en uitrit ondergronds en bovengronds. Dit recht van doorgang zal mogen uitgeoefend worden op de ganse oppervlakte van de circulatie-ruimte en op de ganse breedte van de breedte van de vluchtroutes bij brand, de in- en uitrit, ondergronds en bovengronds.

Dit recht wordt onder andere toegestaan aan het personeel van de nutsmaatschappijen voor gas, water en elektriciteit alsook voor de telecommunicatie.

De eigenaars van het dienstbare erf zullen niets mogen doen dat zou strekken tot vermindering en de verhindering van het gebruik ervan; ze mogen evenmin iets veranderen aan de staat en de plaats waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend of deze uitoefening verleggen naar een andere plaats dan deze, oorspronkelijk voor zelfde erfdienstbaarheid aangewezen.

Deze erfdienstbaarheid is ten eeuwige titel vastgesteld in die zin dat ze zal blijven voortbestaan zolang de gebouwen, in onderhavige akte bedoeld, geheel of gedeeltelijk oorspronkelijk of heropgebouwd zullen bestaan.

3. De noodtrap van complex B, naast complex C, is bezwaard met een erfdienstbaarheid van doorgang, ten bate van complex C.

4. Het plaatsen van luchtkonditioneringstoestellen, zichtbaar vanaf de buitenkant van het gebouw, is onderworpen aan de beslissing van de AV, genomen met een meerderheid van drie vierde der stemmen.
De afvoer naar de parkings van dergelijke toestellen is voor de winkels toegelaten.

5. De vloerplaten van complex B zijn bewapend met voorspan-staal. Het is de kopers van de appartementen in Blok B ten strengste verboden boringen uit te voeren of voorwerpen zoals nagels, vijzen, enzovoort, in de vloerplaten te drijven, zonder voorafgaandelijke en uitdrukkelijke toelating van de architecten van het gebouw; dit verbod geldt eveneens voor wat betreft de zoldering in de winkels van complex B. Dit verbod zal uitdrukkelijk moeten opgelegd worden door de eigenaars in complex B aan alle personen aan wie zij het vruchtgebruik van de privatieven in kwestie zullen toegestaan hebben.

6. Het is verboden in de in- en uitrit en in de doorgangen tussen of op de autostaanplaatsen en staanplaatsen kinderen te laten spelen en er met fietsen rond te rijden .

7. Op de daktuin (boven de garages van niveau 0) van het gebouw, is een grasperk aangelegd over nagenoeg gans de oppervlakte .
Het genot van de daktuin welke zich beperkt tot het zicht, is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars (of diens huurders) van de appartementen waarvan er minstens één kamer met venster paalt aan de tuin.

8. De privatieve kavels op het zevende verdieping van Blok B dienen doorgang te verlenen uitsluitend voor het gebruik van de rails, op de drie zijgevels van Blok B, maar uitsluitend ingeval van verhuis door één van de gebruikers van en privatieve kavels van Blok B waarbij het gebruik van die rails noodzakelijk zou zijn. Deze erfdienstbaarheid kan slechts uitgeoefend worden mits de gebruiker van het lijdend erf minimum veertien dagen vooraf hiervan op de hoogte wordt gesteld.

Artikel 5 – Wijzigingen - Tolerantie
Onder voorbehoud van :
1) het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, indien vereist volgens de toepasselijke voorschriften inzake van stedebouw en ruimtelijke ordening,
2) beroep te doen op de diensten van een architect, wanneer in de constructieve elementen van het appartementsgebouw wordt ingegrepen, en
3) van het bekomen van het akkoord van de brandweer ingeval een brandcompartiment in het appartementsgebouw zou worden doorbroken, is het altijd toegelaten:

- a) twee of meer privatieve delen van het appartementsgebouw tot één enkele te verenigen of twee of meer privatieve delen van het appartementsgebouw die zich op verschillende niveaus bevinden, maar die elkaar aan zoldering of vloer raken, te verenigen (door een privatieve binnentrap) teneinde een duplex te vormen, met dien verstande dat in deze gevallen de quotiteiten toegekend aan de verenigde privatieve delen opgeteld zullen worden. Het vereningen van twee of meer loten zal nooit aanleiding kunnen geven tot de wijziging van de huidige verdeelsleutels.
- b) de binnenverdeling van de privatieve delen te wijzigen.

Na de hierboven onder (a) of (b) vermelde wijzigingen uitgevoerd te hebben, is het steeds onder de bovengenoemde voorwaarden toegelaten terug te komen tot de oorspronkelijke opvatting.
Wanneer werken aan de privatieve delen de stevigheid , de waterdichtheid of de isolatie van gemeenschappelijke delen, en in het algemeen de constructieve elementen van het appartementsgebouw of nog voor werken aan privatieve kavels die het comfort, de esthetiek of de globale harmonie van de residentie in het gedrang zouden kunnen brengen, moet de desbetreffende mede-eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten met voorlegging van plannen van de voorgenomen werken.
De syndicus kan het advies inwinnen van een architect, en brengt, indien het advies negatief is, de zaak voor de AV der mede-eigenaars, die zal kunnen afwijken van het advies van de architect met een meerderheid van drie/vierden van alle stemmen. De AV der mede-eigenaars kan echter van gemeld advies niet afwijken voor zover dit betrekking heeft op reglementering inzake stedenbouw, de stabiliteit van het appartementsgebouw of het akkoord van de brandweer.

Het advies van de architect moet de desbetreffende mede-eigenaar worden medegedeeld binnen de twee maanden na zijn bericht aan de syndicus. Is dit advies negatief, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de AV der mede-eigenaars een beslissing genomen heeft met een meerderheid van drie vierden. Is geen advies binnen gemelde termijn van twee maanden medegedeeld, dan mag de mede-eigenaar op zijn kosten en risico's, maar mits hij in het bezit is van alle noodzakelijke administratieve toelatingen en vergunningen, tot uitvoering van de werken overgaan.
Geen enkele eigenaar van een privatief deel mag dit verdelen in verschillende

privatieve delen, tenzij mits toestemming van de AV met een meerderheid van

drie/vierden van de stemmen.

De veranderingswerken, met inbegrip van de kosten ter aanpassing van de basisakte en van het advies van de architect, waarvan sprake in dit artikel, zullen steeds ten laste zijn van degene die de veranderingswerken laat uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de syndicus moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld in onderhavig artikel.
De mede-eigenaar die dergelijke werken doet uitvoeren is verantwoordelijk tegenover de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) voor alle schade, verzakkingen en andere ongevallen en nadelen die er zou kunnen uit voortvloeien, hetzij voor de gemeenschappelijke delen, hetzij voor de privatieve delen, en hij zal ze op zijn kosten terug in goede staat moeten stellen.

B. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

INLEIDING

Doelstelling :
Dit reglement bepaalt samen met de "basisakte" het zakelijk statuut van het gebouwcomplex.
Tegenwerpbaarheid :
Dit reglement en de akte die eraan voorafgaat kunnen rechtstreeks worden tegengeworpen door degenen aan wie ze kunnen tegengeworpen worden en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op de mede-eigendom van het gebouw.
Alle door het toetreden tot de statuten aangegane verbintenissen gelden eveneens voor alle latere verkrijgers door het enkele feit dat zij eigenaar worden en alle toekomstige verkrijgers verbinden er zich toe dit rechtsgevolg bij elke vervreemding op te leggen aan de verkrijgers.

HOOFDSTUK I – VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 6

1 – BENAMING - RECHTSVORM

De Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) draagt de naam "VME van de "RESIDENTIE BOUDELO" te 9100 Sint-Niklaas, hoek Hofstraat - en Plezantstraat " in het kort "VME Residentie BOUDELO" met rechtspersoonlijkheid gekend onder het ondernemingsnummer 0851.600.117, en met zetel in het appartementsgebouw tenzij anders door de wet zou worden bepaald.

2 - ZETEL

Deze zetel zal gevestigd zijn in het appartement van de voorzitter van de raad van mede-eigendom indien die in het appartementsgebouw woont. Zoniet is de zetel van rechtswege in het appartementsgebouw gevestigd zonder nadere specifiëring en wordt voor het overige verwezen naar de aanstellingsakte van de syndicus die aan de ingang van het appartementsgebouw hangt en enerzijds het adres en telefoonnummer van de syndicus aanduidt en anderzijds de plaats waar de statuten, het reglement van orde en het register met beslissingen van de AV der mede-eigenaars ter inzage ligt.

3 - DUURTIJD

De VME bestaat voor onbepaalde duur.

4 - SAMENSTELLING

De VME wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meer kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat. Elk kavel vertegenwoordigt een zeker aantal aandelen, die samen de VME uitmaakt.

5 – VERMOGEN - DOEL

De VME kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het onroerend complex "RESIDENTIE BOUDELO".

6- GEDEELDE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

Tenzij een mede-eigenaar persoonlijk, volgens de procedures van artikel 36 van onderhavige statuten, het initiatief nam om schade te voorkomen, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de VME wordt veroordeeld, worden gedaan op het persoonlijk vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Vanaf het instellen van een vordering bedoeld in artikel 577-9 paragrafen 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en voor zover de eis van een mede-eigenaar niet afgewezen wordt, is de laatstgenoemde van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing van de AV.

7 - BEVOEGDHEID

De VME is bevoegd te beslissen over werken die noodzakelijk uit te voeren zijn aan de gemeenschappelijke delen. Zij kan evenwel van een individuele eigenaar eisen dat werken binnen de privatieve delen dienen uitgevoerd om vrijwaring van schade aan de gemeenschappelijke gedeelten te vermijden.

8 - BOEKJAAR

Het boekjaar van de VME valt samen met het kalenderjaar.

9 - ONDERNEMINGSNUMMER

Alle documenten, uitgaande van de VME, alsook de akten van rechtspleging, vermelden het ondernemingsnummer van de vereniging (0822.600.117).

10 – ONTBINDING - VEREFFENING

De VME is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.
De gedeeltelijke of volledige vernieling of afbraak van het gebouw, heeft niet de automatische ontbinding van de vereniging tot gevolg.
Indien de VME niet meer onderworpen blijft aan de bepalingen van de artikels 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek kan de AV der mede-eigenaars overgaan tot de ontbinding bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.
De rechter spreekt de ontbinding van de VME uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.
De VME wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.
Alle stukken uitgaande van een ontbonden VME vermelden dat zij in vereffening is.
Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de AV der mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan. Indien de AV der mede-eigenaars nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.
De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en artikel 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de VME.
De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor.
De akte bevat:
1° de plaats, door de AV der mede-eigenaars aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de VME gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;
2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.
Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de VME, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de voormelde overschrijving.

HOOFDSTUK II - RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

INLEIDENDE BEPALING

Dit hoofdstuk is gewijd aan de specifieke rechten en plichten, die voor ieder der mede-eigenaars voortkomen uit de mede-eigendom.

Artikel 7 – Algemene rechten.

Ieder eigenaar heeft het recht te genieten van en te beschikken over zijn kavel of privatieve delen, binnen de grenzen, bepaald door deze akte, en op voorwaarde niet te schaden aan de rechten der andere eigenaars en niets te doen dat de stevigheid, de waterdichtheid of de isolatie van het gebouw zou kunnen in gevaar brengen.
Bij het gebruiken van de kavel moet de eigenaar de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne-en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.
Iedereen kan volgens goeddunken de inwendige verdeling van zijn vertrekken wijzigen, maar onder zijn verantwoordelijkheid ten overstaan van verzakkingen, beschadigingen en

andere ongelukken en ongemakken, die hiervan het gevolg zullen zijn voor de gemeenschappelijke delen en de andere privatieve eigendommen.
Het is aan de eigenaars verboden, zelfs binnen hun privatieve lokalen, enige wijziging aan de gemeenschappelijke delen aan te brengen, behoudens hetgeen in overeenstemming is met volgend artikel.

Artikel 8 – Harmonie van het gebouw
Niets van wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw, zelfs indien het gaat om private zaken zoals de terrasvloerbekledingen boven de waterdichtingslaag, zal mogen gewijzigd of toegevoegd worden dan bij beslissing van de AV genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.
Hetzelfde zal gebeuren namelijk met de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieven, met vensters, leuningen, balkons, rolluiken, luiken en alle delen, die zichtbaar zijn vanaf de straat, en dit zelfs voor wat het schilderen betreft.
Aan ramen, op terrassen en aan borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; zo mogen geen linnen opgehangen worden op de terrassen, of aan de voorgevel van het gebouw.
Er mogen geen antennes (in het bijzonder schotel antennes), ontvangers of toestellen voor het opvangen en/of omzetten van zon- en/of windenergie geplaatst worden op een terras of op het dak. Behoudens andersluidend besluit van de AV is het gebouw met al zijn woonkavels, aangesloten aan de tv-distributie of kabeldistributie.
Vervanging van vensters, raamkaders, schuifdeuren of terrasdeuren van een privative kavel ten laste van de aanvrager mag, op voorwaarde dat de nieuwe materialen identiek zijn als deze die worden afgebroken teneinde de uniformiteit en het harmonisch geheel van het gebouw te bewaren. Hier wordt in het bijzonder de tint van het glas en de kleur van het chassis geviseerd, alsook het materiaal.

LASTEN EN KOSTEN

Dit deel betreft voornamelijk het aandeel van ieder in het bekostigen der diensten, die ten voordele van allen voorzien zijn.
Iedere eigenaar van privatieven is aansprakelijk voor zoveel aandelen als uitgedrukt in bijgaande tabellen.
Deze verhouding zal steeds in elke afrekening ongewijzigd gehandhaafd blijven en kan slechts gewijzigd worden, mits de vormelijkheden, voorzien in hoofdstuk III hierna.

Artikel 9 – Soorten lasten
De lasten worden onderscheiden in gemene en bijzondere lasten.

1 – GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN
Zijn gemeenschappelijk aan het gehele complex, zonder dat deze opsomming restrictief mag worden geïnterpreteerd, alle lasten en kosten die betrekking hebben op :
- de uitgaven in verband met het behoud, onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

- de kosten van de desgevallend aangestelde conciërge, het onderhoudspersoneel (loon, maatschappelijke en fiscale lasten, verzekeringspremies, eventuele lasten van voordelen in natura en kosten van het sociaal secretariaat);
- de kosten voor installatie, aankoop en onderhoud, vervanging of afvoer van gemeenschappelijke zaken, installaties of materiaal; zoals onder meer afvaldozen, containers,
gereedschappen en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw, waarin begrepen zijn het tuinhuis evenals alle onderhoudstoestellen, in het bijzonder de grasmaaier;
- de kosten van de syndicus welke in de syndicusovereenkomst werden opgenomen;
- de uitgaven voor aankoop van water, gas en elektriciteit inclusief belastingen, taxen en abonnementsgelden nodig voor het onderhoud en de verwarming van de gemeenschappelijke gedeelten, de kosten van verlichting der gemeenschappelijke gedeelten, het verbruik van elektriciteit voor de liften, enzovoort;
- de gemeenschappelijke verzekeringspremies;
- de bezoldiging van de syndicus en eventueel van de leden van de RvM en de commissaris(sen) ;
- de kosten van elke gemeenschappelijke dienst;
- de schadevergoeding door de gemeenschap of vereniging verschuldigd;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten of bijzondere gemeenschappelijke lasten waartoe de AV heeft besloten;
- de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap of vereniging van mede- eigenaars ingespannen; inzonderheid de kosten, ongeacht welke, die door de syndicus gemaakt werden tot recuperatie van de verdeelde gemeenschappelijke lasten;
- de bedragen die door een in gebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigd zijn en op wie speciaal beschreven voorschriften worden toegepast;
- de belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht;
- de eventuele kosten voor functionering van de RvM ;
- de kosten verbonden aan de bijeenroeping en de organisatie van de algemene en bijzondere AVen ;
- de kosten verbonden aan de uitvoering van beslissingen van de AV ;
- de kosten verbonden aan de bijwerking en de neerlegging door de syndicus van het reglement van orde, het reglement van mede-eigendom en de basisakte ;
- alle andere schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap of de VME of door haar verschuldigd.

2 – BIJZONDERE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De bijzondere gemeenschappelijke lasten zijn deze, gedragen door een gedeelte van de mede-eigendom.
De bijzondere lasten worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars, die er het gebruik of het nut van hebben, in verhouding tot hun aandeel in de mede-eigendom.

Artikel 10 – Verdeling en wijziging in de verdeling van de lasten - onverdeelbaarheid

1 – VERDELING VAN DE LASTEN

Onder voorbehoud van hetgeen gestipuleerd wordt onder de hierna volgende artikels worden de gemene lasten verdeeld tussen alle mede-eigenaars, in verhouding tot hun eigendomsaandelen, zoals hoger bepaald.

a) **Autostaanplaatsen**

De uitgaven betreffende het onderhoud, de verfraaiing, de herstelling en het gebruik van de toegangswegen tot de autostaanplaatsen en staanplaatsen en de autostaanplaatsen en staanplaatsen zelf, vallen ten laste van de eigenaars der autostaanplaatsen en staanplaatsen, in verhouding van één eenheid per gewone autostaanplaats en staanplaats en twee eenheden voor de dubbele autostaanplaatsen;

b) **Daktuin**

De uitgaven betreffende de groenaanleg, de heraanleg en het onderhoud van de daktuin, worden evenredig verdeeld onder de eigenaars van de appartementen met zicht op de tuin in verhouding tot hun eigendomsaandelen.

c) **Kosten, verbonden aan de liften, de trapzalen en de inkomhallen**

- Deze kosten worden ten laste gelegd van de bediende lokalen.
- De winkels komen niet tussen in de kosten voor de liften, gaande van het tweede ondergronds niveau tot de zevende verdieping, doch zij alleen dragen uitsluitend de kosten voor de dienstlift, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, verbonden aan de winkels.
- De ondergrondse bouwlagen komen tussen, in verhouding tot hun negenennegentig duizend achthonderd tweeëndertigsten (1/99.832sten)
- Appartementen A : 42.132/99.832
  Appartementen C : 14.249/99.832
  Appartementen B : 21.173/99.832
  Totaal der verdiepingen: 77.554/99.832
  Bergingen 4.012/99.832
  Autostaanplaatsen
  en staanplaatsen: 10.440/99.832
  Totaal Complex D: 14.452/99.832
  Algemeen Totaal: 92.006/99.832
- In het geheel der kosten komt complex D tussen voor 14.452/92.006ste, die verdeeld worden pro rata van de aandelen in complex D.
- De 77.554/92.006ste van elk der facturen, worden verdeeld tussen de lokalen, bediend door elk der liften of trapzalen, in verhouding tot hun aandelen.

d) **Kosten, met betrekking tot complex D (daktuin uitgezonderd)**

Worden verdeeld a rato van:
- 85 % voor de autostaanplaatsen en staanplaatsen;
- 10 % voor de privatieve bergingen;
- 5 % voor de algemene gemeenschappelijke delen;

voor zover het om kosten gaat betreffende de totaliteit van het complex D.

e) **Andere kosten**

De andere kosten worden verdeeld prorata der aandelen van de betrokken gedeelten, tenzij:
- zij rechtstreeks kunnen aangerekend worden aan een privatief gedeelte (bijvoorbeeld ingeval er een teller of meter bestaat);
- zij kunnen aangerekend worden aan een bepaald geheel van privatieven (bijvoorbeeld herstelling aan kokers of verticale leidingen der appartementsblokken Al en A2).

Worden nochtans steeds als algemene gemeenschappelijke delen beschouwd, de gevels, de buitenmuren, het dak plat of hellend met de daarin verwerkte beglazing, de terrassen en de vensters met hun ramen en deuren met glas welke bijdragen tot het uitzicht en de esthetiek van het gebouw, het ondergronds gedeelte der leidingen van alle aard; de hieraan verbonden kosten worden dienovereenkomstig verdeeld.
De terrasvloerbekledingen van de appartementen van blokken A, B en C boven de waterdichtingsbekleding zijn privatief. Ze dienen onderhouden of zo nodig vervangen te worden door de individuele eigenaars. Aangezien ze ook het esthetisch aspect van het gebouw treffen (van boven gezien) mogen ze niet door een andere vloerbekleding boven de waterdichtingsbekleding vervangen worden.
Indien een eigenaar zonder akkoord van de AV die terrasvloerbekleding boven de waterdichtingsbekleding op zijn kosten laat vervangen door een andere dan riskeert hij dat de mede-eigendom de herstelling in de oorspronkelijk toestand eist. Mocht de mede-eigendom echter pas veel later tot de bevinding komen dat een eigenaar die vloerbekleding boven de waterdichtingsbekleding heeft vervangen waarbij de toegang tot de waterdichting bemoeilijkt wordt dan zullen de kosten om bekleding weg te nemen, om zo de mede-eigendom toe te staan bepaalde herstellingen te kunnen uitvoeren, integraal ten laste gelegd worden aan betrokken eigenaar.
De waterdichtingsbekleding van het terras is gemeenschappelijk.
De kosten welke gebeurlijk door de gemeenschap moeten worden gemaakt, zullen door de syndicus toegerekend worden aan de eigenaar van het privatieve kavel, zo het vaststaat dat de waterdichtingsbekleding door betrokken eigenaar beschadigd werd.
De trappen en liften, hun hallen, schachten en installaties zijn gemeenschappelijke zaken. Zij
zijn het in al hun gedeelten.
De eigenaars van een lager gelegen verdieping zullen nooit kunnen inroepen niet te moeten tussenkomen in deze kosten onder het voorwendsel dat ze van de installaties geen gebruik maken.

2 – WIJZIGING IN DE VERDELING VAN DE LASTEN

De AV kan met meerderheid van vier/vijfden van de stemmen beslissen om de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.
Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.
Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de AV of van het vonnis met kracht van gewijsde, voorafgaan, dan zal de syndicus binnen de dertig (30) dagen ervan voor de komende vergadering een nieuwe afrekening opmaken zonder dat deze afrekening een periode van meer dan vijf jaar mag te boven gaan.
Deze afrekening moet goedgekeurd worden door de AV, bijeengeroepen door de zorgen van de syndicus binnen de zestig (60) dagen van hoger vermelde beslissing.
De afrekening omvat de terug te betalen bedragen aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten werden verminderd, alsmede de bedragen die iedere medeeigenaar wiens aandelen in de lasten werden verhoogd, moet betalen.

Deze betalingen moeten worden uitgevoerd zonder intrest binnen de zestig (60) dagen volgend op de AV die deze afrekening heeft goedgekeurd.
De schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, wordt geacht te zijn verjaard voor de periode die de vijf jaren overschrijdt voor de beslissing van de AV of van het in kracht van gewijsde gegaan vonnis dat de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten heeft uitgesproken, te boven gaat.
Bij overdracht van een kavel, zal de schuldvordering of de schuld waarvan hierboven sprake, ten voordele zijn of gedragen worden door de overdrager en overnemer pro rata temporis. De in overweging te nemen datum zal deze zijn waarop de overdracht vaste datum heeft gekregen
(artikel 1328 van het Burgerlijk wetboek).

3 – ONVERDEELBAARHEID – VRUCHTGEBRUIK

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

Artikel 11– Bijzondere gevallen - Belastingen

Ingeval een eigenaar de gemeenschappelijke uitgaven door zijn schuld, uit eigen hoofde en in zijn exclusief voordeel zou vermeerderen, zal deze vermeerdering te zijne laste vallen.
Elke mede-eigenaar zal zelf de lasten dragen, die hem persoonlijk te beurt vallen door wijzigingen in de kadastrale -leggers, die zekere belastingen persoonlijk aan bepaalde mede-eigenaars zouden opleggen.
Tenzij de belastingen met betrekking tot het gebouw, rechtstreeks door de administratieve macht op iedere private eigendom zou gevestigd zijn, zullen deze belastingen verdeeld worden
onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten
van het gebouw.

BETALINGSWIJZE DER KOSTEN EN LASTEN

Artikel 12 - Werkkapitaal

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de door de syndicus opgevraagde fondsen van alle mede-eigenaars.
Het werkkapitaal is het fonds dat toelaat grote uitgaven te kunnen overbruggen in het bijzonder in begin van het jaar.
Dit fonds wordt aangevuld met voorschotten, als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de conciërge, de verzekeringspremies, enz.
Deze voorschotten, begroot door de syndicus en goedgekeurd door de AV, spijzen een gemeenschappelijke kas .

De syndicus opent een specifieke bankrekening op naam van de VME, zoals bepaald is in artikel 42 van deze statuten.
Jaarlijks wordt de afrekening door de syndicus aan de AV van mede-eigenaars ter goedkeuring voorgelegd en wordt zonodig het bedrag van de voorschotten voor het volgend jaar aangepast in functie van de te verwachten kosten en rekening houdend met de investeringsbeslissingen van de AV .
Betaling van gevraagde of gevorderde voorzieningen of voorschotten houdt geenszins goedkeuring van de afrekening in. De goedkeuring van de rekeningen wordt enkel geldig gegeven door de AV. Mochten die rekeningen niet goedgekeurd worden door de AV dan ontslaat dat geenszins de eigenaars de gevorderde kosten te betalen.
De interesten van de zichtrekening worden jaarlijks verrekend ten voordele van alle mede-eigenaars.
Wanneer een mede-eigenar zijn onroerend goed verkoopt zal de syndicus het destijds nominaal bedrag terugstorten zonder interesten. De uitbetaling gebeurt het jaar dat volgt op de verkoop ter gelegenheid van de kostenverdeling.

Artikel 13 - Reservefonds

Het reservefonds wordt beslist bij drie vierden (3/4) van de stemmen door de AV.
Het is bestemd om de niet-periodieke kosten te dekken van buitengewone grote herstellingen zoals bijvoorbeeld het verwarmingssysteem, het leggen van een nieuwe dakbekleding, enz. of voor vervanging van technische apparaten zoals bijvoorbeeld liften .
De omvang van het reservefonds wordt bepaald door de AV in functie van de te verwachten investeringen.
De syndicus bepaalt de berekeningswijze van de bijdragen der mede-eigenaars tot dit fonds, in verhouding tot het aandeel dat elke eigenaar in de mede-eigendom bezit.
Het reservefonds wordt op een afzonderlijke bankrekening geplaatst op naam van de VME, door de syndicus te openen, zoals voorzien in artikel 42 van deze statuten.
De fondsen kunnen enkel aangewend worden voor belangrijke investeringsuitgaven na beslissing van de AV.
In tegenstelling tot het werkingsfonds blijft het reservefonds steeds eigendom van de vereniging van de mede-eigenaars. Een eigenaar die zijn kavel verkoopt kan het niet terugvorderen van de mede-eigendom, wel van zijn koper, voor zover dit opgenomen wordt in de verkoopsovereenkomst.

Artikel 14 - Kostenverrekening

De voorschotten worden opgevraagd door de syndicus.
De jaarlijkse verdeling van de kosten zal gedaan worden zoals hoger uiteengezet, rekening houdend met de eventueel uitgedrukte beperkingen.
De syndicus geeft aan iedere mede-eigenaar een gedetailleerde staat waarin staat vermeld hetgeen deze verschuldigd is als aandeel in de gemeenschappelijke kosten en zijn privatieve water- en verwarmingskosten. De syndicus verrekent dit met de betaalde voorschotten, draagt het batig saldo over op het nieuwe werkjaar, betaalt het terug of vordert onmiddellijk het nadelige saldo op.
De rekeningen zullen aan de mede-eigenaars worden overgemaakt en zij dienen deze binnen de

veertien (14) dagen te regelen.
Alle rekeningen, bewijsstukken en facturen worden door de syndicus éénmaal per jaar aan de RvM voorgelegd. De inzage dient ten huize van de syndicus te geschieden of op een door hem aangeduide plaats en mits voorafgaande afspraak.
De belanghebbenden hebben het recht ter plaatse kopie te nemen of te laten nemen van de rekeningen en facturen.

Artikel 15 Laattijdige betalingen

1)- De mede-eigenaar die de hem gevraagde voorschotten of reserve-inbreng, bijzondere bijdrage of saldibijdrage niet betaalt binnen de veertien (14) dagen na ontvangst van de betalingsverplichting, wordt na de vervaldag door de syndicus bij gewone brief eraan herinnerd.
2)- Indien de mede-eigenaar het hem gevraagde bedrag niet betaalt binnen de zeven (7) dagen na deze gewone herinnering, wordt hij door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief nogmaals en een laatste maal tot zijn verplichting aangemaand.
Bij dergelijke aanmaning is de mede-eigenaar wanbetaler van rechtswege en zonder verdere ingebrekestelling dossiers- en administratiekosten verschuldigd, zoals vastgesteld in de "syndicusovereenkomst", vermeerderd met een intrest, berekend per dag vertraging op het verschuldigd bedrag vanaf de dag van de laatste aanmaning, tegen een rentevoet van 12% per jaar.
3)- Een laattijdige betaling doet in geen geval de vervallen interesten teniet.
4)- Indien deze laatste aanmaning zonder gevolg blijft is de syndicus bevoegd om bij de in gebreke blijvende mede-eigenaar, zonder voorafgaande toelating van de AV, de verschuldigde bedragen te laten innen op kosten van de mede-eigenaar wanbetaler door een incassobureau of deurwaarder of te laten vorderen bij dagvaarding voor de rechtbank.
5)- Bij dagvaarding zal het nog verschuldigd bedrag geëist worden, vermeerderd met de dossiers- en administratiekosten zoals vastgesteld in de "syndicusovereenkomst",de verwijlinteresten aan de wettelijke interestvoet, de gerechtelijke interesten en kosten van het geding inbegrepen het ereloon van de advocaat, de rechtsplegingvergoeding zoals wettelijk bepaald.
6)- Bovendien kan bij dagvaarding ook een bijkomende schadevergoeding geëist worden door de vereniging van de mede-eigenaars voor alle nadelige gevolgen welk zij zou ondervinden en welke uit de wanbetaling van betrokken mede-eigenaar zouden voortvloeien. Deze schadevergoeding bedraagt minimum vijftien procent (15%) van het verschuldigde bedrag.
7)- De syndicus kan ook aan de rechter bij verzoekschrift de toelating vragen om op de voor beslag vatbare roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende schuldenaar bewarend beslag te leggen bij deurwaardersexploot en desgevallend tot vervolging van de tenuitvoering ervan laten overgaan.
8)- Tot waarborg van de betaling van door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar aan de syndicus, optredend voor de VME, alle schuldvorderingen af die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn privatieve kavel kan laten gelden,en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw, ten belope van alle bedragen door de mede-eigenaar verschuldigd aan de vereniging van de mede-eigenaars. Na behoorlijke kennisgeving van deze overdracht

van schuldvordering kan de huurder of andere derde enkel nog geldig betalen in handen van de syndicus.
9)- Tijdelijke oplossing : De syndicus is gemachtigd - indien de inningsprocedure vermeld onder voormelde punten door de syndicus stipt werden uitgevoerd maar zonder gevolg zijn gebleven en indien de werkingskas van de vereniging van de mede-eigenaars ontoereikend zou zijn om nog dringende verschuldigde facturen te betalen - om van de mede-eigenaars de door de in gebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde provisie of reserve-inbreng, bijzondere bijdrage of saldibijdrage op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de betrokken gemeenschap en deze bedragen, bij inning ervan, in dezelfde verhouding onmiddellijk terug te betalen aan die mede-eigenaars.
10)- Indien een mede-eigenaar wanbetaler zijn pand verkoopt is de syndicus gemachtigd binnen de wettelijke vastgestelde termijn, voor het door de wanbetaler verschuldigd bedrag een bewarend of een uitvoerend beslag te leggen in handen van de notaris, die de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht opstelt.
11)- Indien na volledige uitwinning de in gebreke gebleven eigenaar volledig onvermogend blijkt en de schuld niet kan aflossen, zal de gemeenschap (desgevallend inclusief de nieuwe eigenaar die in de plaats komt van in de gebreke gebleven eigenaar) de openstaande schuld verdelen ieder in evenredigheid met zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.
12)- Al de door de syndicus vanwege de mede-eigenaar wanbetaler gerecupereerde kosten, vergoedingen en interesten zullen door hem onmiddellijk bij ontvangst op de rekening van de werkingskas van de vereniging van de mede-eigenaars betaald dienen te worden en zullen opgenomen en verrekend worden in de jaarlijkse kosten ten voordele van alle mede-eigenaars.
13)- Achterstallen met naam van de schuldenaar, zullen op het jaarlijks financieel overzicht van de vereniging van de mede-eigenaars vermeld worden.
14) –Voormelde omschrijvingen van toe te passen middelen bij wanbetaling of de opsomming ervan worden louter als voorbeeld beschouwd zonder beperkend te zijn.

Artikel 16 - Rechtsvorderingen

A – DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

De VME is bevoegd om in rechte op te treden als eiser en als verweerder en wordt vertegenwoordigd door zijn syndicus.

B – DE MEDE-EIGENAARS

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel.
Hij dient echter vooraf de syndicus in te lichten bij aangetekend schrijven, zodat deze kan oordelen of de rechtsvordering de andere mede-eigenaars kan aanbelangen. Indien de rechtsvordering de andere mede-eigenaars kan aanbelangen, licht de syndicus er op zijn beurt de andere medeeigenaars over in. Alvorens gerechtelijke vervolgingen in te stellen zal de syndicus zo mogelijk het advies van de AV der mede-eigenaars inwinnen. Dit advies is facultatief en verbindt de syndicus niet voor de rechtbank of derden.
De syndicus kan de vervolgingen instellen bij ongunstig of verdeeld advies van de AV, aangezien hij verantwoordelijk is voor het innen der gelden.

C - VRIJWARING VAN RECHTEN

De VME heeft het recht om, al dan niet samen met een of meer medeeigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de 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 syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de AV.
De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te
nemen aan de beraadslagingen van de AV onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de VME worden ingesteld.
De syndicus dient alleszins melding van hoger genoemde informatie te maken telkens hij de gebruikelijke inlichtingen moet verschaffen aan de Notarissen of tussenkomende makelaars in onroerende goederen die om zulks verzoeken, in het voorzuitzicht van elke overdracht van onroerende goederen.

D - KOSTEN BETREFFENDE PROCEDURES

De mede-eigenaar, die eiser is en van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de VME, door de rechter gegrond wordt verklaard, is vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten van de VME die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de VME zijn gelegd.
De mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de VME, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, is vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.
Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de VME.
De tenuitvoerlegging van rechtelijke beslissingen waarbij de VME wordt veroordeeld, wordt gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 17 – Nalatige mede-eigenaars

De syndicus zal alle maatregelen welke het recht toelaten mogen treffen om de ingebreke blijvende mede-eigenaar tot betere inzichten te brengen.

Artikel 18 - Nalatenschap

Ingeval van overlijden van een mede-eigenaar zullen al deze verplichtingen en rechten solidair en onverdeelbaar overgaan op zijn erfgenamen en rechtsopvolgers.

Artikel 19 – Rustig genot

De mede-eigenaars, hun huurders, de medewerkers, dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke

wijze en ervan genieten als "een goede huisvader". Zij dienen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht te nemen.
De mede-eigenaars, hun huurders of andere rechthebbenden zullen ervoor zorgen dat de zedelijkheid en de rust in het gebouw geen enkel ogenblik zou gestoord worden, hetzij door henzelf, hetzij door hun personeel, hun huurders of bezoekers.
Het gebruik van audio- of visuele apparatuur, het bespelen van muziekinstrumenten zijn toegelaten in de privatieve lokalen, maar in elk geval dient vermeden dat daardoor de andere eigenaars op gelijk welk uur van de dag of nacht zouden gestoord worden.
Het gebruik van elektrische toestellen is toegelaten, maar zij dienen ontstoord te zijn, zodat zij de audio- of visuele uitzendingen niet hinderen.
Er mogen geen elektrische motoren geïnstalleerd worden, met uitzondering voor de uitoefening van een beroep of dienstenactiviteit en deze die de huishoudelijke toestellen doen functioneren. Al deze toestellen dienen behoorlijke ontstoord te worden.
Enkel het gebruik van niet condenserende droogkasten is niet toegelaten.

Artikel 20 – Splitsing van het eigendomsrecht en verhuring

De huurovereenkomsten, door de eigenaars en vruchtgebruikers toegestaan, zullen de verbintenis der huurders moeten bevatten op burgerlijke en eerlijke wijze de privatieven te betrekken, met de zorgen van een goed familievader, alles overeenkomstig de voorschriften van dit reglement van mede-eigendom, en reglement van inwendige orde, waarvan zij erkennen integraal kennis genomen te hebben en dat zij verklaren te zullen naleven en dit als een essentiële voorwaarde van de huurovereenkomst te bedingen.
Indien om het even welk punt van het reglement door een huurder niet wordt nageleefd, zal de mede-eigenaar zijn huurder op die tekortkoming wijzen en hem sommeren er een einde aan te stellen.
Bij grove overtreding en na degelijke vaststelling ervan, zal de eigenaar-verhuurder of vruchtgebruiker gehouden zijn, op beslissing van AV genomen met de meerderheid van stemmen, de ontbinding van het kontrakt en de uitdrijving van de huurder te vervolgen op zijn kosten, op straf van solidair verantwoordelijk te worden gesteld met zijn huurder voor alle geleden schade en intresten.
Elk appartement mag slechts betrokken worden door de personen van één enkele familie, hun gasten en **in** voorkomend geval hun dienstboden.
Onderverhuringen zijn slechts toegelaten mits schriftelijk akkoord van de eigenaar.
De verhuring en de bewoning mag slechts toegestaan worden aan personen van onbetwiste achtenswaardigheid en solvabele personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen.
De eigenaar die zijn appartement verhuurt of ter beschikking stelt, verplicht zich dit reglement voor of op het moment van het toekennen van het recht tegenstelbaar te maken aan zijn huurders of gebruikers.
Indien dit reglement pas na het verlenen van het persoonlijk of zakelijk recht opgesteld werd of indien er inmiddels beslissingen van een AV wijzigingen/aanvullingen zijn aangebracht, dan is het de wettelijke taak van de syndicus om deze beslissing, en dus ook de aanpassingen/aanvullingen, via een ter post aangetekende brief aan, in dit geval huurders, tegenwerpelijk te maken. Gebeurt dit niet, dan hebben deze beslissingen geen uitwerking op de huurders.
Iedere mede-eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht op een privatieve kavel vestigt, licht de syndicus hiervan onverwijld in per aangetekend schrijven of tegen

ontvangstbewijs, met mededeling van de volledige naam en het volledige adres van de nieuwe bewoners en de datum waarop hun recht op bewoning is ingegaan. Dit om de syndicus in staat te stellen aan deze bewoner(s) de door de wet het onderhavig reglement van mede-eigendom voorgeschreven kennisgevingen te doen.
Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.
Er bestaan enkel juridische betrekkingen tussen de syndicus en de mede-eigenaars.
De mede-eigenaars blijven steeds verantwoordelijk voor hun huurders alsmede voor elke gebeurlijke bewoner, onder meer voor de betaling van de herstelling van alle schade door hen berokkend aan de gemeenschappelijke delen.
Alleen de eigenaar heeft in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar, stemrecht op de AV, zonder zijn recht te kunnen overdragen aan zijn huurder of bewoner, tenzij deze behoorlijk zou gemachtigd zijn.
De eigenaars van privative kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht is verleend, zorgen ervoor dat de huurovereenkomsten voorzien worden van afstand van verhaal tegenover hun mede-eigenaar en de VME. De bewoner staat in voor het onderschrijven van een inboedelverzekering.

Artikel 21 – Openbare besturen
De mede-eigenaars en hun rechthebbenden moeten voldoen aan alle lasten en reglementen, opgelegd door de openbare besturen.

Artikel 22 – Voorschriften over het gebruik

1 – BEWONING – TERMINOLOGIE
In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief en 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 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.

2 – APPARTEMENTEN
De appartementen zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor, gecombineerd met woongebruik, zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedebouwkundige voorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning, mogen niet worden bewoond door meer personen dan het aantal dat voorzien en in functie is tot de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

3 – VRIJE BEROEPEN EN HANDELSZAKEN

De uitoefening van een vrij beroep (geneesheer, advocaat, gerechtsdeurwaarder, notaris, deskundige, enzovoort), is toegelaten in al de privatieven.
De geneesheren worden echter slechts toegelaten hun beroep uit te oefenen in het gebouw, wanneer zij geen specialisten zijn voor besmettelijke of venerische ziekten en op voorwaarde dat zij niet schaden aan de rust en de hygiëne van het gebouw.
Handelsactiviteiten zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.
Zullen nochtans in het gebouw nooit gedoogd kunnen worden, onder andere:
- gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke inrichtingen of inrichtingen, die indruisen tegen de goede zeden;
- inrichtingen, die door lawaai, overlast, reuk of uitwasemingen, hinderlijk of storend zouden zijn voor de mede-eigenaars;
- begrafenisondernemingen of handelszaken in rouwartikelen; - opslagplaatsen van ontvlambare, gevaarlijke of hinderlijke producten.
In algemene regel zal de gevoerde activiteit moeten overeenstemmen met de standing van het gebouw.
De bedingen van dit artikel vormen zakelijke verplichtingen, die de privatieven volgen, in welke handen zij ook overgaan; zij zijn tegenstelbaar aan alle eigenaars en aan alle verkrijgers van zakelijke of genotsrechten op de privatieven. De overtreders zullen vatbaar zijn voor schadevergoeding.
De huurcontracten zullen vermelden dat de huurder op de hoogte is van deze verplichtingen en dat hij er zich toe verbindt, ze na te leven.

Artikel 23 – Publiciteit in de gemene delen

Het is verboden, behoudens toelating van de AV, publiciteit te voeren in het gebouw; geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, op de buitendeuren of buitenmuren, noch op de trappen, in de hallen en doorgangen of waar ook, met uitzondering van de winkels op het gelijkvloers; de RvM zal desnoods regels kunnen stellen wat betreft de afmetingen, de plaats en het uitzicht van de publiciteit voor de winkels.
Het zal toegelaten zijn, op de particuliere deur van het appartement een plaat aan te brengen, die de naam en het beroep van de bewoner van het appartement vermeldt.
Het zal toegelaten zijn, in de toegangshall een plaat aan te brengen volgens het model dat door de RvM zal aanvaard worden; deze plaat zal de naam en het beroep van de bewoner, de dagen en uren der bezoeken, het nummer van het appartement mogen vermelden.
In de toegangshall zal iedereen over een brievenbus beschikken; op deze brievenbus zullen mogen vermeld worden, de naam en het beroep van de titularis, de verdieping waar zich het appartement, dat hij bewoont, bevindt; deze opschriften zullen van een eenvormig model zijn, aanvaard door de RvM.

Artikel 24 – Ongezonde of gevaarlijke waren

In het gebouw zal geen opslagplaats van gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke waren of stoffen mogen ingericht worden; ook zullen geen mazoutvuren, noch gastoestellen, in het eigendom mogen geplaatst noch gebruikt worden.
De bewoners zullen erover moeten waken, dat er in de vertrekken geen waren of eetwaren in staat van ontbinding neergelegd of bewaard worden.

VERSCHILLENDE GEMEENSCHAPPELIJK TE DRAGEN KOSTEN

A. VERZEKERINGEN

Artikel 25 –Ondertekening van het contract.
De hiernavermelde verzekeringscontracten zullen na beslissing van de AV door de zorgen van de syndicus afgesloten worden.

Artikel 26 – De premies
De premies van de verschillende verzekeringscontracten, die hierna aangehaald zijn, zullen door de mede-eigenaars gedragen worden in de mate en volgens het principe, in artikel tien hiervoor aangehaald.

Artikel 27 – Afstand van verhaal
De mede-eigenaars verbinden zich af te zien van elk verhaal tegen elkaar, zelfs ingeval van zware fout of gebrek, alsmede tegen hun personeel, ingevolge de schadegevallen, voortkomende van brand of ontploffingen en die de goederen, waarvan zij, te welke titel ook, in bewaring hebben, zouden aantasten, hierbij inbegrepen de verliezen, die er voor hen zouden kunnen uit voortvloeien.
De verzaking van verhaal wordt eveneens opgelegd aan de huurders, onderhuurders, gebruikers en leden van hun personeel, ongeacht hun titel, waar dan ook in het ganse gebouw.
De mede-eigenaars verbinden zich de voormelde verzaking aan hun huurders, onderhuurders of gebruikers, te welke titel ook, op te leggen, op straffe persoonlijk verantwoordelijk te zijn voor het gebrek aan verzaking door de genoemde personen.
Te dien einde verbinden de mede-eigenaars zich, om in alle overeenkomsten met betrekking tot de bewoning van hun goed, een clausule in te lassen waarbij zij zich laten leiden door de
wezenlijke bepalingen van de volgende tekst :
"De huurder is er toe gehouden een verzekering af te sluiten voor de roerende goederen en de inrichting die hij zal uitgevoerd hebben in de door hem in huur genomen ruimten, tegen brandrisico's, waterschade, ontploffing en het verhaal dat de buren tegen hem kunnen nemen voor materiële schade aan hun goederen toegebracht.
De huurder verzaakt vanaf heden, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk voor zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners en zijn personeel, aan elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn verhuurder, de andere medeeigenaars en hun personeel, als mede tegen de syndicus, de huurders en alle andere bewoners van het gebouw en de leden van hun personeel, namelijk uit hoofde van de artikelen 1386, 1719-3 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade toegebracht aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen, die zich in de ruimten die hij betrekt, bevinden.
De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij(en) verwittigen van deze verzaking hen verzoekend de verhuurder daarvan in kennis te stellen."
Indien de blokpolis van het gebouw geen afstand van verhaal voorziet t.o.v. derden is de eigenaar verplicht om zijn huurder de onderschrijving van een brandpolis "huuraansprakelijkheid gebouw" op te leggen bij de ondertekening van zijn huurovereenkomst.

Artikel 28 - Verzekeringscontracten

1. BRANDVERZEKERING

De mede-eigenaars zullen, door het toedoen van de syndicus een collectieve brandpolis onderschrijven, die, tegen de gebruikelijk in België in voege zijnde algemene en bijzondere voorwaarden, de volgende schadegevallen zal dekken:
- brand - bliksem - gas- of stoomontploffing - andere ontploffingen vliegtuigenval – glasbreuk - storm- en elektrische risico's.
Het contract dient afstand van verhaal van huurders te voorzien.

Tenzij de AV er anders over beslist zal deze polis volgende al dan niet geplafoneerde waarborgen omvatten:
1) Gebouwen, constructies en goederen, onroerend bij bestemming, voor een bedrag dat steeds gelijk zal zijn aan honderd procent van de herbouwwaarde van het gebouw, zowel aangaande zijn privatieve als aangaande zijn gemeenschappelijke delen.
2) Mobilair, materieel en uitrusting van de gemeenschappelijke gedeelten.
3) Gebrek aan opbrengst van de gebouwen, tot beloop van de jaarlijkse huurwaarde van de privatieve gedeelten.
4) Verhaal van de geburen en van de medebewoners, voor de gebeurlijke schade aan derden berokkend, die niet afgezien zouden hebben van het verhaal, zoals voorzien is in artikel zesentwintig hierboven.
5) Kosten van afbraak en wegruiming, ten belope van vijf procent van het verzekerde kapitaal, bepaald onder punt 1.hierboven.
6) Kosten van brandweer, redding en bewaring.
en eventueel :
7) Verfraaiingen en bijkomende installaties, door bepaalde mede-eigenaars aangelegd.
8) Aardbevingen.

Overeenkomstig artikel zevenentwintig hierboven zal de polis de wederkerige verzaking aan elk verhaal door de verschillende mede-eigenaars voorzien.
Ter uitzondering aan het algemeen principe onder artikel zevenentwintig, hierboven aangehaald, zal de premie betreffende de hierboven onder punt 7) vernoemde oorzaken, afzonderlijk aan ieder der mede-eigenaars en/of zijn rechthebbenden aangerekend worden, ten belope van de kapitalen, die in hun uitsluitend voordeel verzekerd zijn.

2. VERZEKERING VOOR WATERSCHADE

De mede-eigenaars zullen door het toedoen van de syndicus een polis waterschade afsluiten, die de beschadiging zal dekken, die aan de onroerende goederen uit hun aard of bij bestemming zouden aangebracht worden, ten gevolge van toevallige lekken, breuk of verstopping van de leidingen, afvoerbuizen, goten en in het algemeen van alle waterapparaten van de gebouwen, erin begrepen de installaties voor centrale verwarming of voor automatische vuurblussing alsook de waterschade, ingevolge doorsijpeling door de daken of platforms.

3. BURGERLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID GEBOUWEN - TUINEN - LIFTEN

De mede-eigenaars zullen door toedoen van de syndicus, in de mate en voor de bedragen door de AV te bepalen, een verzekeringspolis afsluiten, die de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars dekt tegenover de bestendige of de toevallige bewoners of bezoekers en de derden in het algemeen, om het even om welke titel, en wel omwille van:

- de slechte staat of het slecht onderhoud van de gebouwen;
- het gebruik van de liften;

alsmede alle andere oorzaken waardoor de verantwoordelijkheid van de geheelheid van de mede-eigenaars of van één onder hen, onafhankelijk van hun uitbating, op spel zou komen.

4. VERZEKERING VAN HET PERSONEEL TEGEN ONGEVALLEN

De mede-eigenaars zullen door het toedoen van de syndicus een verzekeringspolis afsluiten, bestemd tot het dekken van hun verplichtingen inzake werkongevallen, die te beurt zouden vallen aan gans het personeel dat in de gebouwen voor gemene rekening van de mede-eigenaars wordt tewerkgesteld, alsook inzake de burgerlijke verantwoordelijkheid, die deze laatsten zouden kunnen oplopen, alsook de huurders en/of bewoners van de gebouwen, ingevolge fouten of onvoorzichtigheden, door dit personeel in de uitoefening van hun taak begaan.

5. ANDERE VERZEKERINGEN

Op voorstel van de RvM of de syndicus kunnen andere verzekeringen worden onderschreven. De AV beslist welke polissen onder welke voorwaarden zullen mogen onderschreven worden.

Artikel 29 – Rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars in verband met de verzekeringen

De syndicus ondertekent de polissen met betrekking tot de hiervoren vermelde contracten namens de VME en betaalt er de premies van als gewone lasten van de vereniging.

De beslissingen betreffende het bedrag van te welke titel ook te verzekeren kapitalen alsook betreffende de bedingen en voorwaarden van de af te sluiten polissen, worden door de AV bekrachtigd.

Iedere mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de verzekeringspolissen.

Iedere mede-eigenaar zal alleen instaan voor de bijpremies, die gebeurlijk van de geheelheid van de mede-eigenaars zouden gevorderd worden, ingevolge inbreuk op artikel 58 van het A.R.A.B. of andere voorschriften van de verzekeraars.

Zo een bijkomende premie verschuldigd zou zijn wegens het beroep, uitgeoefend door één der mede-eigenaars of wegens het personeel dat hij gebruikt of om welke andere persoonlijke reden ook, zal deze uitsluitend te zijne laste blijven.

De mede-eigenaars die, tegen de beslissing van de meerderheid in, van mening zouden zijn dat de verzekering voor een te laag bedrag afgesloten is, kunnen steeds voor eigen rekening een bijkomende verzekering afsluiten, op voorwaarde ze bij verzekeraars af te sluiten en er alle lasten en premies van te dragen.

In dat geval zullen deze mede-eigenaars alleen gerechtigd zijn op de bijkomende vergoeding die ten gevolge van de aanvullende verzekering zou toegekend worden en zij zullen er vrijelijk over kunnen beschikken.

Artikel 30 - Rampen

Ingeval van ramp zal de syndicus de bedragen, die zouden uitgekeerd worden, in ontvangst nemen .
Hij zal de bedragen op een Belgische Bank deponeren, volgens de richtlijnen van de RvM.
Er zal echter steeds rekening worden gehouden met de rechten van de hypothecaire en bevoordeelde schuldeisers en hun tussenkomst zal dus dienen gevraagd te worden.

Artikel 31 - Uitkering van de vergoedingen

Het gebruik der uitbetaalde bedragen zal als volgt geregeld worden:
a) bij gedeeltelijke vernietiging: na beslissing genomen door de AV met een meerderheid van vier vijfden (4/5) van de stemmen overeenkomstig artikel 577-7 §1 2° c) van het Burgerlijk wetboek, zal de syndicus de uitgekeerde gelden aanwenden tot het herstellen van het gebouw in haar oorspronkelijke staat.
Zo de bedragen ontoereikend zouden zijn, zal de syndicus laten herstellen en het saldo verhalen op de verschillende mede-eigenaars, mits verrekening van de meerwaarde van bepaalde appartementen en/of winkels of andere privatieve eigendommen door herstellingen.
De bevoordeelde eigenaars zullen de waarde van hun meerwaarde aan de andere mede-eigenaars verschuldigd zijn.
Zo de bedragen de prijs der herstellingen overtreffen, zal het overtollige tussen de mede-eigenaars verdeeld worden.
Indien het bedrag van de uitkering van de verzekerde schadevergoeding door de verzekeraar verminderd wordt ten gevolge van de toepassing van een voorziene contractuele of wettelijke vrijstelling, zal gezegde vrijstelling volledig gedragen worden :
- door de eigenaar, bewoner of huurder indien blijkt dat het schadegeval te wijten is aan zijn fout of aan een slecht onderhoud door hem van privatieve delen of van onder zijn verantwoordelijkheid en toezicht staande gemeenschappelijke delen.
- in alle andere gevallen, door de vereniging van de mede-eigenaars en verdeeld worden tussen alle mede-eigenaars in verhouding met hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.
De vernieling van het gebouw zal beschouwd worden als zijnde gedeeltelijk, indien de wederopbouw waarde in nieuwe staat van het gehele complex na vernieling minstens nog vijfentwintig procent (25%) én indien de wederopbouw waarde in nieuwe staat van elke blok na vernieling minstens nog vijfentwintig procent (25%) bereiken van de waarde die respectievelijk het gebouw of de blok vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het bepalen van gemelde waarden in geen geval rekening gehouden mag worden met de waarde van de grond.

b) bij volledige vernietiging: na beslissing door de AV met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars overeenkomstig artikel 577-7§3 van het Burgerlijk Wetboek, zullen de gelden aangewend worden tot wederoprichting van het gebouw.

Indien geen voldoende meerderheid wordt behaald of de vergadering beslist op niet tot wederopbouw over te gaan, zal de syndicus de gelden pro-rata de aandelen in de gemeenschappelijke aandelen betalen aan alle mede-eigenaars.
In dit geval houdt de verplichte onverdeeldheid der gebouwen op te bestaan en kan de uit onverdeeldheidtreding volgens de algemene normen van het burgerlijk recht gevraagd worden.
Ingeval de vergoedingen de gehele wederopbouw niet toelaten en de AV beslist tot wederopbouw, zullen de daartoe nog noodzakelijke gelden, in verhouding tot hun aandelen, door elk der mede-eigenaars dienen betaald te worden binnen de drie maand van de beslissing van de AV. De intresten zullen lopen na het verstrijken der drie maand, berekend tegen de wettelijke rentevoet. Deze intresten lopen door het enkel verstrijken van de termijn en dit zonder verdere ingebrekestelling.
De vernieling van het gebouw of een blok zal beschouw worden als zijnde volledig, ingeval de wederopbouw waarde in nieuwe staat van het gebouw na de vernieling minder dan vijfentwintig procent (25%) én indien de wederopbouw waarde in nieuwe staat van de blok na vernieling minder dan vijfentwintig procent (25%) bedragen van de waarde die respectievelijk het gebouw of de blok vertegenwoordigde voor de vernieling, waarbij voor het
bepalen van gemelde waarden in geen geval rekening gehouden mag worden met de waarde
van de grond.

Artikel 32 – Verkoop van het eigendom bij totale vernietiging
Zo de AV niet opteert voor de verdeling van de gelden en deze gelden niet voldoende blijken voor het volledig wederoprichten der gebouwen, hebben de mede-eigenaars, die tegen de beslissing van de AV gestemd hebben of die niet aan de stemming deelgenomen hebben, de verplichting binnen de maand na de vergadering al hun eigendomsrechten in het onroerend goed af te staan aan de meerderheid, mits aftrek van hun aandeel in de uitgekeerde vergoedingen.
De prijs der overdracht zal bij gebrek aan akkoord vastgesteld worden door een deskundige, aangeduid door de heer Voorzitter der Rechtbank van Dendermonde, zetelend in kortgeding, op verzoek van de meest gerede partij.
Deze prijs zal contant dienen betaald te worden.
Indien het onroerend goed niet herop gebouwd wordt, zal de VME ontbonden worden. De verzekeringsvergoeding, evenals de opbrengst van de eventuele verkoop van de overblijvende gemeenschappelijke roerende en onroerende goederen, zullen verdeeld worden tussen de eigenaars van een kavel, in evenredigheid met hun respektievelijk aandeel in de vereniging, na aftrek van de eventuele schulden.

Artikel 33 Niet verzekerde rampen
Zo een gedeeltelijke of gehele vernietiging van de residentie door niet verzekerde rampen veroorzaakt is, zullen hiervoor de uiteengezette regels eveneens gevolgd worden.

Artikel 34 – Inboedel verzekering – Private verfraaiingswerken
Ieder mede-eigenaar is er uitdrukkelijk toe gehouden, op eigen kosten, een voldoende verzekering aan te gaan tot dekking van brand- en aanverwante risico's van het mobilair, van de gebeurlijk door hem aangebrachte verfraaiingswerken en van de goederen welke

duurzaam verbonden zijn aan het gebouw en onroerend door hun bestemming zijn geworden (art 517 Burgerlijk Wetboek).
De mede-eigenaar is verplicht de meerwaarde hiervan te verzekeren op zijn kosten.
Deze meerwaarde is niet opgenomen in de globale blokpolis van het gebouw.
Tenzij gedekt door huidige brandpolis van het gebouw, verbindt iedere eigenaar er zich toe de verzekering van dezelfde risico's op te leggen aan zijn huurders en andere rechthebbenden alsook de verzekering van het huurderrisico en het verhaal der buren.
Ten einde de mogelijkheden van betwistingen en de wederzijdse lasten van verzekeringen te verminderen, zullen deze verzekeringen bij voorkeur afgesloten worden bij dezelfde verzekeraars als deze van het contract onderschreven voor het gebouw door de syndicus voor rekening van de VME

B. HERSTELLINGEN AAN DE GEBOUWEN

Artikel 35 – Kosten van de herstellingswerken

De herstellings- en veranderingswerken aan het gebouw zullen ten laste vallen van de mede-eigenaars, volgens de hoger uiteengezette normen.

Artikel 36 – Aard van de herstellingen

Deze herstellingen en veranderingen zijn ingedeeld in drie categorieën:
- spoedeisende herstellingen;
- noodzakelijke maar niet spoedeisende herstellingen;
- niet-onontbeerlijke werken.

a) *spoedeisende herstellingen*:
Deze werken, zoals herstellingen aan gas- en waterleiding, riolering, afloopbuizen, kunnen bij beslissing van de syndicus, afzonderlijk of gegroepeerd uitgevoerd worden.
De uitvoering kan aangevangen worden zonder beslissing van de RvM en de mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

b) *noodzakelijke herstellingen, die niet spoedeisend zijn*:
Dienen beslist te worden door de RvM.

c) *niet-noodzakelijke werken* die een verfraaiing, verbetering uitmaken:
Deze werken dienen aangevraagd door mede-eigenaars, die minstens de helft van het gebouw bezitten.
De beslissing dient genomen door de AV met een meerderheid van drie vierde van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en zij zullen derhalve voor ieder verplicht zijn.
De beslissing kan ook geldig genomen worden door een meerderheid van minstens twee derde der aanwezige eigenaars, zo deze meerderheid zich verbindt de kosten zelf te dragen.

d) met uitzondering van de spoedeisende herstellingen, de daden van voorlopig beheer en de noodzakelijke herstellingen welke geen dringend karakter hebben maar waarvan de kostprijs de tweeduizendvijfhonderd Euro (2.500 €) niet te boven gaat, zal de syndicus meerdere offertes laten opmaken.

e) Wanneer in de AV der mede-eigenaars de vereiste meerderheid niet wordt behaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de VME, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.
Hij kan eveneens aan de rechter de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de AV der mede-eigenaars zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Artikel 37 – Verlening van toegang tot de privatieven.
De bewoners zijn verplicht toegang te verlenen tot hun privatieve delen voor het uitvoeren van noodzakelijke en van geldig gestemde werken aan gemeenschappelijke delen of zelfs privatieve gedeelten van andere kavels, die anders niet of moeilijk bereikbaar zijn.
Uitgezonderd voor hoogdringende werken, zal deze toegang niet kunnen geëist worden tussen één juli en één september.
Zo een mede-eigenaar langdurig afwezig zou zijn, dient hij de sleutel van zijn privatief af te geven bij een lasthebber, die de agglomeratie bewoont en waarvan hij de naam en adres aan de syndicus dient bekend te maken of aan de syndicus zelf, eventueel onder gesloten omslag, zoniet zal de syndicus recht hebben zich op kosten van de verantwoordelijke mede-eigenaar toegang tot zijn privatief te verschaffen.
Indien de bewoner de toegang tot zijn privatief kavel weigert en daardoor een nadeel of schade kan ontstaan aan een ander kavel of aan de gemeenschappelijke delen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke.
Bij verdere weigering zal de syndicus de bevoegde rechter aanspreken.
De syndicus kan ook bij weigering (laten) overgaan tot herstelling van de hoogdringende of noodzakelijke werken en de meerkosten van herstellingen of werken zullen ten laste komen van de eigenaar, huurder of bewoner die de toegang weigert.

Artikel 38 – Betaling van de herstellingswerken
De mede-eigenaars zijn verplicht hun aandeel in de geldig besliste herstellingswerken te betalen.

HOOFDSTUK III - HET ALGEMEEN BEHEER DER GEBOUWEN

Betreffende de gemene delen of belangen heeft de vergadering der mede-eigenaars gezamenlijk de algemene en exclusieve macht inzake beheer en regeling van het genot en de uitbating van het eigendom in zijn geheel.

AFDELING 1 – DE SYNDICUS

Artikel 39 - Benoeming
De syndicus wordt benoemd door de AV der mede-eigenaars bij volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de AV der mede-eigenaars, kan hij geen verbintenissen aangaan, behoudens deze van energievoorzieningen, voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.
Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen na die aanstelling of benoeming, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het appartementsgebouw waar de zetel van de VME gevestigd is. De kosten hiervan zijn te lasten van de gemeenschap van mede-eigenaars.
Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar administratieve zetel.
Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, evenals de plaats waar, op de zetel van de VME, het reglement van orde en het register met de beslissingen van de AV der mede-eigenaars kunnen worden geraadpleegd.
De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Artikel 40 – Verkiezing en ontslag van de syndicus – duur en einde van het mandaat.

De syndicus zal gekozen worden voor een duurtijd van maximum drie (3) jaar door de AV, die hem zal kunnen kiezen, hetzij onder de eigenaars, hetzij buiten hen.
Indien de syndicus een mede-eigenaar is en niet bezoldigd wordt zal hij zich een secretaris mogen toevoegen om de geschriften bij te houden; de vergoedingen van deze secretaris zullen door de vergadering vastgesteld worden.
De syndicus kan voortijdig ontslag nemen mits vooropzeg van negentig (90) dagen vóór deze eerstvolgende statutaire AV, aan de de voorzitter van de RvM te betekenen per aangetekend schrijven.
De AV kan een einde maken aan zijn opdracht, mits vooropzeg van negentig (90) dagen, uitgezonderd ingeval van zware fout ; de voorzitter van de RvM is gelast met de mededeling hiervan aan de syndicus na de beslissing hiervan door de algemene of bijzondere AV.
Het mandaat van de syndicus kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de AV. Een stilzwijgende verlenging is niet toegelaten.
De AV kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen met een volstrekte meerderheid, op voorwaarde dat ook onmiddellijk in zijn vervanging wordt voorzien.
Ook kan de AV hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.
De rechter kan ook, op verzoek van een mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur door hem bepaald in geval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft.
Het feit dat het mandaat van de syndicus wordt opgezegd of niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot enige vergoeding.
Een opzeg van de syndicus tengevolge dringende redenen, ernstige tekortkomingen, bedrog of zware fout kan aanleiding geven tot een vergoeding, verschuldigd door de syndicus.

Het mandaat van de syndicus eindigt door de ontbinding van de vereniging. Bij vereffening wordt de syndicus vereffenaar indien daartoe niemand anders wordt aangeduid.
De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de VME worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de RvM in opdracht van de AV en de syndicus.
De ontbinding van de syndicusovereenkomst zal van rechtswege gebeuren, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, in geval van faillissement van de syndicus, zijn kennelijk onvermogen, onbekwaamheid, notoir wangedrag, zijn vroegtijdige ontbinding of splitsing van de vennootschap welke voor de syndicus optreedt.

Artikel 41 – Bezoldiging van de syndicus

De eventuele bezoldiging van de syndicus wordt vastgesteld door de AV, op voorstel van de RvM, en vermeld in de schriftelijke syndicusovereenkomst.

Artikel 42 – De gewone en speciale opdrachten van de syndicus

A- DE GEWONE OPDRACHTEN

De syndicus heeft onder meer tot opdracht:
1° de AV der mede-eigenaars bijeen te roepen op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.
2° de beslissingen van de AV der mede-eigenaars te notuleren in het daartoe bestemde register;
3° de beslissingen die de AV heeft genomen uit te voeren en te laten uitvoeren en ze ter kennis te brengen van de bewoners van het gebouw en van alle mede-eigenaars, zelfs al waren ze aanwezig op de AV der mede-eigenaars;
4° door zijn optreden de rust en de orde in het gebouw te handhaven en de statuten, het reglement van orde en de beslissingen van de AV der mede-eigenaars te laten naleven;
5° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen; de AV der mede-eigenaars de vereiste onderhouds- of herstellingswerken suggereren; waken over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de uitvoering van het werk van de conciërge;
6° het vermogen van de VME te beheren **:** zichtrekening alwaar het werkkapitaal en voorschotten worden overgeschreven en indien samengesteld de bijzondere rekening voor het reservefonds. Beide rekeningen worden geopend op naam van de VME.
7° de VME, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen volgens de instructies van de AV der mede-eigenaars; indien hij handelt binnen zijn opdracht, verbindt hij de vereniging, en dus alle mede-eigenaars, in de af te sluiten contracten;
8° het onderzoeken van alle geschillen met derden of onder eigenaars betreffende het appartementsgebouw, het uitbrengen van verslag aan de AV der mede-eigenaars en, bij spoedgevallen, het treffen van alle bewarende maatregelen;
9° aan elke bewoner die in de AV der mede-eigenaars 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 medegedeeld volgens de procedure vermeld in artikel 51. De mededeling wordt op een goed

zichtbare plaats en meer bepaald in de daartoe voorziene uitstalramen welke zich in de inkomhal van de gelijkvloerse verdieping bevinden geplaatst;
10° de hierna vermelde gegevens binnen de vijftien dagen na de aanvraag mee te delen aan de notaris belast met het opstellen van een akte van eigendomsoverdracht:
- de kosten van de werken voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de AV der mede-eigenaars of de syndicus voor de datum van de overdracht heeft besloten maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de AV der mede-eigenaars voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door VME vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de overdrager verschuldigde achterstallen zowel aan periodieke bijdragen als aan bijdragen verschuldigd voor niet periodieke werken.
- een overzicht van de recente beslissingen van de AV der mede-eigenaars waarvan de uitwerking niet of nog niet zichtbaar is.
- het bedrag van het aandeel van de vervreemder in het reservekapitaal.
11° op verzoek van een eigenaar volgende gegevens meedelen aan de persoon aan wie deze laatste een zakelijk of persoonlijk recht, zoals een huur, of zelfs een toelating tot bewoning heeft verleend:
- de bepalingen uit de statuten, het reglement van orde en beslissingen van de AV der mede-eigenaars die aan de verkrijger kunnen tegengesteld worden.
12° de AV te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, om een veiligheidscoördinator aan te stellen ingevolge uit te voeren werken op tijdelijke of mobiele werkplaatsen. De syndicus wordt gelast met de aanwerving van een veiligheidscoördinator.
13° de verschillende documenten van de mede-eigendom te bewaren en op te volgen. Dit geldt onder meer voor het reglement van mede-eigendom, het reglement van orde, het reglement voor de conciërge, het reglement van de lift, de plannen van het gebouw, de bekomen vergunningen, het veiligheids- en gezondheidsplan alsook de afgesloten contracten, facturen, keuringsattesten, briefwisseling, enzovoort.
14° een dossier aan te leggen betreffende ieder privatief kavel, met de identiteit van de eigenaar, zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, de wijzigingen bij vervreemding en de toestand van het goed.
15° 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 AV te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schade-gevallen 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;
16° 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 VME;

17° het de medeeigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-privatieve documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen ; dat mag ook bijvoorbeeld door te publiceren op een website ;
18° het postinterventie dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
19° ten behoeve van de in artikel 36-d) bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek
20° aan de gewone AV een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
21° de AV vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van medeeigenaars 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 medeeigenaars 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 toezichthoudendefuncties bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de AV, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van medeeigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
22° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de AV, en de medeeigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van de 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 medeeigenaars te bezorgen;
23° de boekhouding van de VME te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
24° 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 medeeigenaars; zij zullen worden toegevoegd aan de agenda van de AV die over die begrotingen moet stemmen.
25° het reglement van mede-eigendom en van inwendige orde bij te werken telkens de AV tot een wijziging heeft beslist.
26° de vergadering van eigenaars wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand van het gebouw of van de gemeenschappelijke delen, de wijze van gebruik, onderhoud, of aanwending ervan, omwille van dwingende overheidsvoorschriften, aan te passen, of de statuten in overeenstemming daarmee te brengen.
27° alle andere taken uit te voeren die hem door de Wet op de Mede-eigendom zijn opgelegd.

B - DE SPECIALE OPDRACHTEN

1 - Contracten van energievoorzieningen met een vrije keuze van leverancier, zoals voor levering van gas en electriciteit, kunnen door de syndicus afgesloten worden voor een periode langer dan één (1) jaar, maar voor maximum drie (3) jaar, zelfs indien de termijn van deze contracten de duur van zijn mandaat te boven zou gaan.
Hij moet hiervoor prijsofferte vragen aan meerdere leveranciers of dienstverleners en deze overmaken aan de voorzitter van de RvM.
De RvM is gemandateerd om uit de prijsvoorstellen voor levering van energie (gas en elektriciteit) de meest geschikte bieder aan beste voorwaarden te kiezen.
Indien de leden van de RvM niet onmiddellijk bereikbaar zouden zijn wanneer de geldigheidstermijn van de ontvangen offerte verstrijkt binnen de achtenveertig (48) uur, is de voorzitter – of bij gebreke de vice-voorzitter van de RvM gemandateerd om samen met één andere beheerder ~~en de syndicus~~ de nodige beslissing te nemen.
De RvM dient alsnog haar beslissing schriftelijk kenbaar te maken aan de syndicus.

2 - Voor contracten met vrije keuze van leverancier of dienstverlener van andere nutsvoorzieningen, goederen en diensten van meer dan tweeduizendvijfhonderd euro (2.500€), moet de syndicus prijsoffertes vragen aan meerdere leveranciers of dienstverleners en het meest gunstigste aanbod weerhouden.
De RvM is gemachtigd om de niet in aanmerking genomen offertes op te vragen om te kunnen nagaan of de meest voordelige aannemer de werken mocht uitvoeren

Artikel 43 – Aansprakelijkheid – Grenzen van bevoegdheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de AV en slechts voor een beperkte duur of voor wel omschreven doeleinden.
De syndicus blijft aansprakelijk voor de uitvoering van opdrachten die hij aan derden zou hebben gedelegeerd, behoudens toestemming van de AV in deze delegatie.
De syndicus zal jegens de VME aansprakelijk zijn voor schade die zij lijdt door diens onbevoegd optreden.
Om zijn aansprakelijkheid te dekken zal hij zich voldoende laten verzekeren en daarvan jaarlijks het bewijs van betaling van zijn aansprakelijkheidsverzekering voorleggen aan de voorzitter van de AV.
Buiten de opdrachten hierboven vastgelegd, voert de syndicus de beslissingen uit van de AV en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde.
Aan de syndicus wordt als orgaan van de vereniging door deze statuten de bevoegdheden verleend, nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals hiervoor omschreven.
De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht, verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de VME.
Wordt de bevoegdheid van de syndicus ingeperkt of ingetrokken (binnen de grenzen van de wet), dan kan dit aan derden te goeder trouw maar worden tegengeworpen na kennisgeving ervan.

Artikel 44– Inbreuken vanwege bewoners

Wanneer de syndicus ernstige inbreuken tegen het reglement van inwendige orde vaststelt of dat de rustige bewoning in het complex gestoord wordt, zal hij betrokkene

eigenaar aanschrijven met het verzoek de maatregelen te nemen om de toestand zo snel mogelijk op te lossen. Zo de eigenaar zijn onroerend goed niet zelf betrekt zal hij de derde persoon melden dat, bij gebreke van passend gevolg , de syndicus de autoriteit heeft om de huurovereenkomst op kosten van de eigenaar te laten verbreken.

Artikel 45– Vertegenwoordiging van de mede-eigendom

De syndicus vertegenwoordigt de mede-eigendom vóór het gerecht, zowel als eisende als verdedigende partij. Te dien einde geeft iedere mede-eigenaar automatisch door het ondertekenen van huidig reglement of van zijn aankoopakte onherroepelijke volmacht aan de dienstdoende syndicus.

AFDELING 2 - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 46

1 / SAMENSTELLING

De RvM is samengesteld uit minimum drie en maximum negen leden – bij voorkeur één lid per appartementsblok - te kiezen door de AV bij eenvoudige meerderheid.
De raadsleden worden verkozen voor een termijn van drie kalenderjaren.
Zij zijn automatisch herkiesbaar, tenzij zij minstens veertien (14) dagen vóór de AV aan de syndicus melden dat ze hun kandidatuur niet wensen te behouden.
Mede-eigenaars, die wensen hun kandidatuur te stellen voor de RvM, dienen dit bij voorkeur minstens veertien (14) dagen vóór de AV aan de syndicus te melden.
De AV kan evenwel tijdens haar zitting een niet aangekondigde kandidaat aanvaarden
Enkel mede-eigenaars kunnen gekozen worden als lid van de RvM.
De raadsleden zullen om persoonlijke redenen zelf te allen tijde ontslag mogen nemen.
Bij het ontslag van een raadslid kan de RvM, gezien de hoogdringendheid, de opengevallen vacature invullen door een kandidaat plaatsvervanger te benoemen; deze plaatsvervanger dient in zijn functie van raadslid door de eerstvolgende AV bevestigd te worden. Indien er zich geen kandidaat plaatsvervanger voorstelt, zal de RvM verder geldig functioneren met de overblijvende raadsleden.
De AV kan een kandidaat raadslid afwijzen en een zittend raadslid ten alle tijde ontslaan.
Er wordt één voorzitter verkozen; er kunnen ook één of meerdere ondervoorzitters verkozen worden.
Bij ontstentenis van kadidaat voorzitter, wordt van rechtswege voorzitter, de mede-eigenaar, het oudste lid van de RvM die de 75 niet voorbij is.
De syndicus van het gebouw zal de vergaderingen van de RvM mogen bijwonen met raadplegende stem.
De leden van de RvM, voorzitter of ondervoorzitter(s) worden niet vergoed tenzij de AV er anders over beslist.

2 / TAKEN

a) voornaamste taken van de RvM :
De RvM zal toezien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitvoert, brengt verslag uit over zijn toezicht bij de AV en beveelt de noodzakelijke doch niet spoedeisende werken.
Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.
Hij kan de syndicus akkoord geven bepaalde personeelsleden te ontslaan.
De RvM zal erover waken dat de gemeenschappelijke uitgaven in de mate van het mogelijke verminderd worden.
De RvM zal geldig beslissen, wanneer tenminste drie leden deelnemen aan de beslissing; de beslissingen worden bij eenvoudige meerderheid genomen. In geval van staking van stemmen, is de stem van de voorzitter bepalend.
De RvM zal helpen de nodige oplossingen te zoeken voor dringende problemen die zich kunnen voordoen.
De RvM kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de AV daar met een meerderheid van drie vierde (3/4) van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de AV toegekende bevoegdheden.
Een door de AV verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
Het speciaal mandaat, verleend aan de RvM en waarvan sprake in artikel 42-b) Speciale Opdrachten van de syndicus, zal evenwel geldig blijven tot de AV dit uitdrukkelijk intrekt.
De RvM kan voor de AV voorstellen voorbereiden die het dagelijkse leven van de vereniging van de mede-eigenaars soepel te laten verlopen.
Het dagelijks beheer van het gebouw wordt uitsluitend door de syndicus waargenomen.
Het spreekt dus voor zich dat er geen enkel lid van de RvM en/of de voorzitter initiatieven in verband met het dagelijks beheer van het gebouw kunnen ondernemen zonder de voorafgaande goedkeuring door de AV.
Alle vragen van de mede-eigenaars betreffende het dagelijks beheer van het gebouw dienen aan de syndicus gesteld te worden. Noch de leden van de RvM, noch de voorzitter zijn bevoegd hierop te antwoorden.
Het is de bevoegdheid van de syndicus om vragen en actiepunten van de RvM binnen een redelijke termijn op te volgen en te beantwoorden, in zover deze niet indruisen tegen de vigerende wetgeving.
De RvM bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.
b) voornaamste taken van de voorzitter van de RvM
- De vergaderingen van de RvM en gebeurlijk de AV leiden en tot een goed einde brengen.
- De vergaderingen van de RvM bijeen roepen telkens het belang van de vereniging van de mede-eigenaars het verlangt of op verzoek van twee raadsleden.
- De overeenkomst tussen de syndicus en de VME in naam van deze laatste ondertekenen.
- De syndicus bijstaan en, samen met de andere leden van de RVM, toezien dat de syndicus zijn taak naar behoren uitvoert.
c) voornaamste taken van de ondervoorzitter van de RvM

vervangt de voorzitter bij afwezigheid of verhindering en neemt zijn gedelegeerde taken waar. Bij ontstentenis of verhindering van de ondervoorzitter, wordt de voorzitter vervangen door een door hem aan te duiden persoon.

AFDELING 3 – DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 47– Bevoegdheden – Tegenstelbaarheid.

De AV is het beraadslagend orgaan van de vereniging van mede-eigenaars, en verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
Jaarlijks wordt een AV gehouden; deze AV wordt de gewone AV of algemene statutaire vergadering genoemd.
Te allen tijde kan een AV gehouden worden om te beraadslagen en te beslissen over elke aangelegenheid die tot de bevoegdheid van het beraadslagend orgaan behoort; deze AV zal buitengewone AV genoemd worden wanneer zij om dringende redenen of ter bespreking van een specifiek probleem de mede-eigenaars samenroept.
De leden van de VME kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de AV behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

A) bevoegdheden
Deze zijn :

- a) de wettelijke bevoegdheden
- b) de statutaire bevoegdheden met volgende bijkomende competenties :
    - 1 – bepalen van de vergoeding van de syndicus;
    - 2 – het verlenen van kwijting aan de syndicus;
    - 3 – het vastleggen van het boekjaar en de wijze waarop de exploitatierekening gevoerd wordt;
    - 4 – het goedkeuren van de door de syndicus voorgestelde begroting
    - 5 – de goedkeuring van de door de syndicus voorgestelde voorschotten;
    - 6 – de beslissing tot de samenstelling van een reservefonds;
    - 7 – het goedkeuren van exploitatierekeningen na afloop van elk boekjaar;
    - 8– het bepalen van controleopdrachten van de RvM;
    - 9– het vastleggen van de vergoedingen van de leden van de RvM;
    - 10– het verlenen van kwijting aan de RvM;
    - 11– het aanstellen van een of meerdere commissarissen van de rekeningen voor het toezicht op het financieel beheer van het gebouw;
    - ~~o~~ 12– het bepalen van de vergoeding van de commissarissen van de rekeningen ;
    - 13– de aanstelling van een conciërge;
    - 14- het bepalen van de modaliteiten van schoonmaak (taakomschrijving van de conciërge);
    - 15– het inschakelen van receptie- en/of bewakingsdiensten;

- 16– het ontslag van conciërge, onderhouds-, receptie- en bewakingsdiensten;
- 17– het herroepen van het mandaat van een voor welbepaalde doeleinden aangestelde voorlopige syndicus;
- 18– het opstellen van verkeersregels binnen het gebouwencomplex;
- 19– het vastleggen van de verzekeringsbepalingen;
- 20– het indienen van bezwaarschriften bij onderzoeken *de commodo et incommodo*;
- 21– het inschakelen van arbitrage;
- 22– het aanstellen van deskundigen;
- 23– het instellen van rechtsgedingen;
- 24– het instellen van hoger beroep;
- 25 – het bevelen van een rechtsprocedure;
- 26 – de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- 27 – het kiezen van de beste offerte en het toewijzen van een aannemer voor de uitvoering van specifieke opdrachten.

- c) residuaire bevoegdheden, namelijk voor alle kwesties die noch in de wet, noch in de statuten expliciet geregeld zijn.

B) Tegenstelbaarheid van beslissingen

Iedere beslissing van de AV der mede-eigenaars kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn. Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom mits de kennisgevingen zijn gebeurd zoals deze vermeld zijn in het hoofdstuk over de vervreemding en verhuring.

Elk lid van de AV van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privatieve kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Artikel 48– Bijeenroeping van de Algemene Vergadering

De AV der mede-eigenaars wordt telkens bijeengeroepen door de syndicus elk jaar in de eerste vijftien dagen van de maand april op het tijdstip (dag en uur) en de plaats die in de oproeping wordt bepaald. De AV der mede-eigenaars moet op de jaarlijkse bijeenroeping in elk geval beslissen over de goedkeuring van de rekeningen en het beleid van de syndicus, voorschotten voor het werkingsfonds en gebeurlijk voor het reserverkapitaal en over de gedurende het volgende jaar uit te voeren werken.

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

Bovendien kan de AV der mede-eigenaars bijeengeroepen worden op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één/vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht die, binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek, de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de AV bijeenroepen.

Tenslotte kan ieder mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een AV der mede-eigenaars te

gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.
De bijeenroeping die wordt verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekend adres, wordt geacht regelmatig te zijn.
Iedere mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.
De kosten van de convocatie zijn ten laste van de VME.

Artikel 49– Geldigheid van de bijeenroeping van de AV

De AV der mede-eigenaars is slechts dan regelmatig samengesteld indien alle mede-eigenaars tegenwoordig zijn, of minstens regelmatig opgeroepen worden. De beslissingen van deze vergaderingen nopens de punten voorkomend op de agenda, zijn bindend voor alle mede-eigenaars, met inbegrip van de afwezigen en tegenstemmers.
De bijeenroeping omvat alle offertes over investeringswerken waarover moet worden gestemd.
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 (fax, e-mail, enz.).
De bijeenroepingen geschieden ten minste vijftien werkdagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de AV.
De uitnodiging bevat de agenda, plaats, dag en uur alwaar de vergadering zal plaatsgrijpen en zo nodig een aantal bijlagen inzonderheid de prijsoffertes waarover moet worden gestemd.

Artikel 50– Samenstelling van de agenda

De agenda wordt samengesteld door diegene die de AV der mede-eigenaars bijeenroept. Al de punten der agenda dienen klaar aangeduid te worden in het bericht van oproeping.
Er mag slechts beraadslaagd worden over de punten vermeld op de agenda.
Alle andere kwesties mogen besproken worden, doch daarover kan niet geldig gestemd worden.
De agenda mag geen punt vermelden omschreven als “diversen” of “varia” doch wel als “rondvraag”.
Hierbij kunnen enkel informatieve berichten vanwege de syndicus aan bod komen of vragen vanwege eigenaars gesteld worden .
Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de RvM, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een AV worden geplaatst. Kunnen die punten omwille van praktische reden evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden de relevante vragen op de agenda van de daaropvolgende AV geplaatst.
De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de RvM, ten minste drie (3) weken vóór de eerste dag van de in dit reglement , onder artikel 48 ,bepaalde periode waarin de gewone AV moet plaatsvinden.
Bij elk punt van de agenda dient te worden vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te beslissen.

Artikel 51– Schriftelijke vragen

Elke bewoner die in de AV der mede-eigenaars geen stemrecht heeft, zal de mogelijkheid hebben om schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren telkens er een AV der mede-eigenaars gepland is. Hij zal daartoe door de syndicus worden verwittigd van de datum waarop de AV der mede-eigenaars zal worden gehouden en haar agenda en dit tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de mede-eigenaars. Hij zal zijn vragen en bemerkingen aan de syndicus moeten laten toekomen ten minste eenentwintig (21) dagen vóór de eerste dag van de in dit reglement , onder artikel 48, bepaalde periode waarin de gewone AV moet plaatsvinden.

De syndicus deelt deze vragen en bemerkingen als zodanig mee aan de mede-eigenaars in de vorm zoals voor de oorspronkelijke oproeping, doch ten laatste vijf dagen vóór de AV.

Artikel 52

A) LEDEN VAN DE AV

Iedere mede-eigenaar is lid van de AV der mede-eigenaars en neemt deel aan de beraadslagingen.

B) STEMRECHT EN VOLMACHTEN

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.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de AV der mede-eigenaars. De lastgeving dient schriftelijk te zijn en te bepalen of deze algemeen is of slechts betrekking heeft op beslissingen nopens sommige agendapunten die in bijzonder dienen bepaald te worden.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber en mag slechts gelden voor één AV, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan drie (3) 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 vomachtgevers niet meer dan tien procent (10%) bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar tussenkomen op een AV der mede-eigenaars, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij zelf mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de AV der mede-eigenaars.

Een persoon die door de VME als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld of die voor de vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag noch persoonlijk, noch bij volmacht, deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatief deel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal,

vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de AV der mede-eigenaars deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.
Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de AVen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de VME. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.
Het bureau van de AV ziet de regelmatigheid van de volmachten na en oordeelt soeverein over dit punt.

Artikel 53– Samenstelling van het bureau van de AV.
Het bureau heeft als functie de AV te initiëren bij de behandeling van de dagorde en de mede-eigenaars te begeleiden bij de uitoefening van hun spreek- en stemrechten.
Het bureau van de AV bestaat uit een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers.
De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de AV vraagt om een voorzitter, een secretaris en twee stemopnemers aan te duiden met volstrekte meerderheid van stemmen.

1)- DE VOORZITTER VAN HET BUREAU EN VAN DE AV
De voorzitter wordt benoemd voor de termijn van maximum drie jaar en is herkiesbaar.
De voorzitter van het bureau is ook de voorzitter van de AV.
De meest geschikte kandidaat-voorzitter is de voorzitter van de RvM.
Tot voorzitter kan nooit benoemd worden : een niet mede-eigenaar, de syndicus, een lasthebber of tewerkgestelde van de VME of van de syndicus.

2) - DE SECRETARIS EN DE STEMOPNEMERS VAN DE AV
De secretaris en de stemopnemers worden jaarlijks benoemd en zijn herkiesbaar.
De AV kan een secretaris benoemen, al dan niet de syndicus, om een omstandig verslag op te stellen van de AV.
De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de AV.

3) Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de AV na twee stemronden niet tot de aanduiding van de bureauleden vermeld onder punt 1) en 2) hiervoor kan overgaan:
- wordt van rechtswege voorzitter van het bureau en van de AV, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke aandelen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren ;
- wordt van rechtswege secretaris : de syndicus van de VME die deze taak kan toevertrouwen aan een lasthebber of een tewerkgestelde ;
- worden stemopnemers : twee persoonlijk aanwezige leden van de RvM of lasthebbers of tewerkgestelden van de VME of van de syndicus.

3) – TAAK EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VOORZITTER

De voorzitter zit de AV voor en brengt samen met de beheerders van de RvM verslag uit over hun bevindingen aangaande de door de syndicus opgestelde documenten ter afsluiting van het verlopen boekjaar samen met alle bewijsstukken (facturen, nota's) aan een algemeen nazicht onderworpen te hebben.

De voorzitter heeft naast het voorzitten van de AV volgende bevoegdheden : zodra het mandaat van de syndicus een einde heeft genomen en niet in zijn opvolging werd voorzien, het in ontvangst nemen van het volledig dossier van het beheer van het gebouw met inbegrip van de boekhouding en de activa die de syndicus 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.

Artikel 54– Aanwezigheidslijst

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden, welke vermeldt met hoeveel stemmen iedere mede-eigenaar aan de beraadslagingen kan deelnemen, welke door de aanwezige mede-eigenaars en/of lasthebbers wordt ondertekend en die echt verklaard wordt door de voorzitter van de vergadering, door de bijzitter en de secretaris.

Artikel 55- Meerderheden

De beslissingen geschieden met een **volstrekte meerderheid** van stemmen (dit wilt zeggen 50 % + 1 van de op het ogenblik van de stemming aanwezige en vertegenwoordigde geldig uitgebrachte stemmen), behalve wanneer een grotere meerderheid of zelfs eenparigheid van stemmen vereist wordt door onderhavige statuten, door het reglement van orde of door de wettelijke bepalingen.

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

Bij staking van stemmen zal er overgegaan worden tot een tweede stemronde.

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

Een volstrekte meerderheid van de stemmen is vereist voor de opmaak of de wijziging van het reglement van inwendige orde wanneer het niet gaat om het genot of gebruik van gemeenschappelijke delen;

Drie vierden van de stemmen is vereist :

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

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

c) voor de oprichting en de samenstelling van een RvM die tot taak heeft toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek;

d) om aan de RvM elke andere opdracht of delegatie toe te kennen behoudens de bij wet aan de syndicus en de AV toegekende bevoegdheden. Een door de AV verleende

opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.
e) voor de bepaling van het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8,§4,4° van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden.
f) voor, mits bijzondere motivering, de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de VME.

Vier vijfden van de stemmen is vereist voor:
a) iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
b) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
c) heropbouw van het onroerend goed of herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
d) iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
e) alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen.

Er wordt met **eenparigheid** van stemmen van **alle mede-eigenaars** beslist over:
a) elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
b) over de volledige heropbouw van het onroerend goed;
c) over de ontbinding van de VME.

Artikel 56– Aantal stemmen
Ieder mede-eigenaar beschikt over zoveel stemmen als hij gemene delen bezit in het gebouw.

Artikel 57– Rechtsgeldige beraadslaging
De AV der mede-eigenaars beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de AV meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.
Niettemin beraadslaagt de AV tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de AV, meer dan drie vierde (3/4) van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.
Indien geen van die twee quorums wordt bereikt, zal een tweede AV der mede-eigenaars na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen, met dezelfde agenda als de eerste vergadering, uitgenodigd bij aangetekend schrijven ten minste vijftien dagen op voorhand, die zal beraadslagen, zonder voorwaarde van quorum, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn, tenzij de beslissing de eenparigheid van alle mede-eigenaars vereist.

Artikel 58– Goedkeuring van de rekeningen
De integrale boekhouding inzonderheid de wijze van verdeling van de kosten van de syndicus worden ter goedkeuring van de gewone AV voorgelegd.

De syndicus zal de individuele jaarlijkse kostenverrekeningen een maand ~~te voren~~ vóór de AV aan de mede-eigenaars moeten overmaken derwijze dat elke mede-eigenaar voldoende tijd gehad heeft om eventuele fouten op te sporen.
De voorzitter en de beheerders van de RvM hebben volmacht deze rekeningen, samen met de verrechtvaardigende stukken, tussentijds of jaarlijks na te zien; zij zullen aan de vergadering een verslag van hun opdracht moeten uitbrengen en hun voorstellen doen. Zij kunnen, bij beslissing van de AV, in de plaats treden van een commissaris van de rekeningen, al dan niet een mede-eigenaar, die jaarlijks door de AV wordt aangewezen.
Elk trimester zal de syndicus aan de mede-eigenaars hun bijzondere rekening toezenden.
De mede-eigenaars zullen aan de leden van het bureau en aan de syndicus de vergissingen bekend maken, die zij in de rekening zouden vastgesteld hebben.

Artikel 59– Processen-verbaal en Notulen van de AV

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de AV met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.
Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de AV, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.
De leden van de VME kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de AV behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.
De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de AV de beslissingen, hiervoor bedoeld, op in een register, dat zich bevindt op de zetel van de VME.
De syndicus bezorgt de notulen, het register en indien opgesteld het omstandig proces-verbaal van de AV binnen zelfde termijn aan alle mede-eigenaars en in voorkomend geval aan andere syndici.
Indien een mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.
Ieder belanghebbende mag het register zonder kosten raadplegen en hiervan afschrift nemen, zonder het te verplaatsen, op de plaats, aangeduid door de AV, voor de bewaring en in tegenwoordigheid van de syndicus, die het bewaart, evenals van de andere archieven van het beheer van het onroerend goed.

Indien de AV een secretaris aanstelt zal de als secetaris gekozen mede-eigenaar of syndicus als achtergrondinformatie een omstandig proces-verbaal opmaken met nauwkeurige en objectieve weergave van de besprekingen, gevoerd tijdens de AV.
Dat proces-verbaal zal hij voorleggen aan de RvM.
Voor zover geen wijzigingen moeten worden aangebracht aan dit omstandig proces-verbaal, dit getekend wordt door de voorzitter van de RvM en de secretaris, zal laatstgenoemde het proces-verbaal overmaken aan de syndicus. De syndicus bezorgt dit aan de mede-eigenaars.

Artikel 60 – Verhaal tegen beslissingen van de AV

Voor zover het gemeenschappelijke belangen betreft, wordt het beheer en het bestuur van de mede-eigendom verzekerd door de AV der mede-eigenaars van de betrokken onverdeeldheid, die terzake het hoogste en het meest absolute gezag heeft. Zij kan de uitoefening van dit gezag slechts overlaten aan de syndicus binnen de grenzen van diens taakomschrijving zoals verderop bepaald of via bijzondere volmacht tot een welbepaalde handeling.
De mede-eigenaar die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de AV der mede-eigenaars is goedgekeurd.
Verhaal tegen beslissingen van de AV staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet:

A) DOOR EEN MEDE-EIGENAAR.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen van een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of te wijzigen.
Deze vordering moet ingesteld worden binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de AV plaatsvond.
Wanneer op de AV de vereiste meerderheid niet wordt behaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.
Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de AV zich zonder gegronde reden daartegen verzet.
Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de AV op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de AV stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

B) DOOR EEN BEWONER ZONDER STEMRECHT.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de AV geen stemrecht heeft, kan de rechter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van inwendige orde of van elke beslissing van de AV aangenomen, na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.
De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.
Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

AFDELING 4 - DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 61 –

1 - ALGEMEEN - OPDRACHT

De AV wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan.
Deze taak van commissaris mag door een gebeurlijk bezoldigde professioneel of door een of meerdere mede-eigenaars, al dan niet leden van de RvM, worden waargenomen.
Deze commissaris van de rekeningen heeft tot taak toezicht te houden over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus.

2 - BENOEMING

De AV benoemt een commissaris van de rekeningen, die al dan niet mede-eigenaar is, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen. De commissaris mag in geen geval de syndicus zelf zijn.

3 - MANDAAT - DUUR

De commissaris wordt benoemd voor een periode van maximum drie jaar. Dit mandaat kan verlengd worden.

Het mandaat van de commissaris zal slechts om wettige redenen voortijdig beëindigd kunnen worden.

De commissaris zal zelf ten alle tijde zijn ontslag kunnen indienen omwille van gewichtige redenen die hij te kennen geeft aan de AV of aan de voorzitter van de AV.

4 - AANSPRAKELIJKHEID

De commissaris zal aansprakelijk gesteld kunnen worden indien de VME schade ondervindt door fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.

Om dit risico te dekken zal hij zich voldoende laten verzekeren en daarvan jaarlijks het bewijs van betaling van zijn aansprakelijkheidsverzekering voorleggen aan de voorzitter van de AV.

Indien de commissaris een mede-eigenaar is zal de verzekeringspremie van zijn aansprakelijkheidsverzekering ten laste vallen van de VME en als gemeenschappelijke last aanzien worden.

5 - RELATIE TOT DE SYNDICUS

De commissaris mag te allen tijde inzage nemen van alle documenten en geschriften van de VME.

De commissaris mag van de syndicus en van derden alle stukken, inlichtingen en opheldering vorderen die hij ter verificatie nuttig acht. De syndicus dient hem volstrekte medewerking te geven.

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

6 - RELATIE TOT DE AV

De commissaris mag elke AV bijwonen, en hierop het woord nemen.

De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering, die besluit hem al dan niet kwijting te verlenen terzake de uitoefening van zijn opdracht, met volstrekte meerderheid van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De commissaris kan aan de syndicus vragen de AV bijeen te roepen ingeval van tekortkomingen van de syndicus of 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.

AFDELING 5 - OVERDRACHTEN

Artikel 62 - Overdracht van het eigendomsrecht.

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

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservefonds, zoals bepaald in artikel 12 en 13;
- 2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservefonds en waartoe de AV vóór de vaste datum van de Eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone AVen 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 AV van de VME werd goedgekeurd.

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

§2 In geval van overdracht of van wijziging 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 medeeigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

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

De documenten vermeld in §1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd, als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe medeeigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden.
De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe medeeigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.
Bij een overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht is de verkrijger evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de AV van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad in de periode tussen het sluiten van de overeenkomst van overdracht en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over volmacht beschikte om aan de AV deel te nemen.

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

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

§5.in geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

- 1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de VME voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens dewelke 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.

§6. Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten op de prijs van de overdracht afhouden.
De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire 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 de ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan per aangetekende brief op de hoogte.
Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na de ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.

C. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 1 – Reglement van inwendige orde - wijzigingen

Onderhavig reglement van inwendige orde heeft betrekking op het genot van het onroerend complex en is bindend voor alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden.
Dit reglement zal slechts gewijzigd of aangevuld kunnen worden door de AV met een volstrekte meerderheid der stemmen.
Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars en hun rechthebbenden, de huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw.
Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen, personeel en huurder, die hij in kennis moet stellen van het reglement van mede-eigendom en van inwendige orde.
Elk voorstel tot wijziging van het reglement van inwendige orde zal aan de syndicus moeten overgemaakt worden ten laatste 60 dagen voor een AV en de door de AV aanvaarde wijziging wordt door de syndicus en secretaris respectievelijk beschreven in de gedateerde notulen of processen-verbaal van de algemene of bijzondere vergaderingen.
De syndicus zal ze ook inlassen in het "Boek van Beheer", dat in aansluitende tekst het woningstatuut, het reglement van inwendige orde en de wijzigingen zal bevatten.
Het reglement van inwendige orde moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.
De bepalingen van het reglement van inwendige orde zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de AV tegenwerpelijk zijn (cfr. Artikel 47-b van het Reglement van Mede-eigendom).

Artikel 2 – Boek van Beheer - meldingsplicht bij vervreemding
Ingeval van vervreemding van een deel van het onroerend goed, zal de partij die vervreemdt, op een gans bijzondere wijze de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten vestigen op het bestaan van dit “boek van beheer” en hem uitnodigen hiervan kennis te nemen, want de nieuwe belanghebbende zal alleen door het feit eigenaar of rechthebbende van gelijk welk deel van het onroerend goed te zijn, in de plaats treden van alle rechten en verplichtingen, die voortspruiten uit de beslissingen in dit boek van beheer, en hij zal gehouden zijn zich aldus te gedragen evenals zijn rechthebbenden.

AFDELING ÉÉN - ONDERHOUD

Artikel 3 - Gevels – ramen – leuningen -dakterrassen
De werken van het schilderen en het onderhoud der gevels, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuningen en vensterluiken, zullen moeten plaats grijpen in de periode, bepaald volgens een plan, door de AV opgemaakt, en onder het toezicht van de syndicus.
Wat de werken in betrekking tot de privatieve delen betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door ieder eigenaar, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.
De afvoerputjes van de dakterrassen zullen door de betrokken eigenaars of andere bewoners (huurders) regelmatig, ten minste vier maal per jaar nagezien en indien nodig uitgekuist moeten worden. Indien een mede-eigenaar verzaakt aan deze plicht

en dat daardoor waterinfiltraties zich voordoen of andere schade wordt veroorzaakt dan komt zijn persoonlijke verantwoordelijkheid in het gedrang.
De kosten van onderhoud en herstel van de terrasvloerbekleding boven de waterdichtingsbekleding alsmede het onderhoud van de armleuningen en borstweringen zijn ten laste van de eigenaar van de kavel die het exclusief gebruik ervan heeft.
Indien aan de ruwbouw van de terrassen werken moeten worden uitgevoerd waardoor ook de terrasvloerbekleding wordt beschadigd of weggenomen, zijn de kosten van herstel ook gemeenschappelijk.
Het onderhoud van de opgesomde goederen staat los van het karakter welke aan die delen wordt toegekend (privatief of gemeenschappelijk).

Artikel 4 – De schoorstenen – minimum temperatuur
Het gebruik van de open haarden wordt niet toegestaan met uitzondering van deze gelegen in de duplex-appartementen.
De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens, die tot de vertrekken, die zij bewonen, behoren en als er zijn, moeten laten vegen, telkens het nodig zal zijn en tenminste eenmaal per jaar, en wel deze waarvan zij gebruik maken. Zij zullen dit aan de beheerder moeten bewijzen.
De bewoners (eigenaar of huurder) zullen er moeten over waken dat een minimum temperatuur van vijf (5) graden steeds verzekerd is in hun appartement, zelfs indien zij voor langere tijd afwezig zijn. In geval van schade door vorst en indien de hydraulische installaties niet geledigd zouden zijn, blijven zij persoonlijk aansprakelijk voor de veroorzaakte en geleden schade.

AFDELING TWEE - UITZICHT

Artikel 5 – Vensters en balkons
De mede-eigenaars en hun rechthebbenden zullen aan de vensters en op de balkons geen kentekens, noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen mogen plaatsen, zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden en dergelijke die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden, met uitzondering van de winkels op het gelijkvloers.
Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen slechts aangebracht worden achter het raam van het privatief, indien ze beantwoorden aan een eenvormig model en een totale oppervlakte hebben van maximaal 1 m² per privatief. Bijgevolg mogen dergelijke berichten niet op de borstwering noch in de gemene delen worden aangebracht. Het bericht dient verwijderd te worden van zodra een huur- of verkoopsovereenkomst wordt getekend.

Artikel 6 – Plaatsing van rolluiken aan de voorzijde en achterzijde van het gebouw
De mede-eigenaars hebben toestemming om een rolluik te plaatsen aan de voor- of achterzijde van hun appartement onder volgende voorwaarden:
a) het raamwerk en de rolluik zelf moeten een bruine tint hebben (RAL 8019)
b) de rolluiken dienen elektrisch bedienbaar te zijn ten einde geluidsoverlast zo veel mogelijk te beperken.
c) levering, plaatsingskosten en kosten van onderhoud zijn uitsluitend ten laste van de eigenaar welke er het genot van heeft.

d) de eigenaar die overgaat tot het installeren van een rolluik onder hogervermelde voorwaarden, blijft aansprakelijk voor eventuele schade die veroorzaakt zou worden aan de gemeenschappelijke en aan de privatieve delen. Mocht de mede-eigendom werken moeten uitvoeren waarbij het nodig zou zijn om die inrichtingen tijdelijk te moeten worden verwijderd dan zullen deze supplementaire kosten exclusief gedragen worden door de eigenaar van betrokken rolluik.

Artikel 7 – Plaatsing van zonnetenten aan de voorzijde van het gebouw

De AV kan op verzoek van een mede-eigenaar van duplex-appartement gelegen in de blokken met ingangen A1, A2, A3, A4, B, C1 en C2 toestemming geven om een zonnetent of zonnescherm te plaatsen onder volgende voorwaarden:

a) de zonnetenten en/of zonneschermen zullen een gemotoriseerde windas hebben ten einde zo weinig mogelijk geluidshinder te veroorzaken.
b) het zeil van de zonnetenten en/of zonneschermen ter breedte van het volledig terras zal een uniforme beige kleur hebben RAL nummer 7044 type Diklon S92
c) het chassis, zijde twee metalen geleiders welke de dakhelling volgen, al dan niet uitgebreid tot op hoogte van de balkonvloer van de zevende verdieping dient het RAL nummer 9005 te dragen
d) de mede- eigenaar zal instaan voor een regelmatig nazicht van alle mechanische onderdelen. Zo zal hij ook in de vervanging van het zeil voorzien indien dit door wind gedeeltelijk gescheurd, door stof zwart verkleurd of nog door mos groen zou uitslaan
e) de betrokken mede-eigenaar blijft steeds verantwoordelijk voor alle schade welke zou worden veroorzaakt door plaatsing, door toevallige omstandigheden (bijvoorbeeld storm) of nog tijdens de onderhoudsbeurten.
f) vermits de polis van het gebouw noch de "stormschade" dekt aan ieder voorwerp dat zich buiten de constructie van het gebouw bevindt, zoals o.a. antennes, uithangborden, reclamepanelen en zonnetenten, noch de burgerlijke aansprakelijkheid dekt voor de schade veroorzaakt door uithangborden, reclamepanelen, is het aangewezen dat de betrokken eigenaar hiervan een afzonderlijke verzekering zou onderschrijven ter dekking van deze schade.
g) voor de aanvang van de werken dient een omstandige plaatsbeschrijving tegensprekelijk opgemaakt. De syndicus moet tijdig op de hoogte van de geplande werken worden gebracht. Zou dit niet het geval zijn dan zal de syndicus elke schade, veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw onvoorwaardelijk ten laste van betrokken eigenaar kunnen leggen.

Artikel 8 –Het genot van de daktuin – Gebruik van de terrassen

Het genot van de daktuin is uitsluitend voorbehouden aan de eigenaars of huurders van de appartementen die er zicht op hebben. Onder genot moet begrepen te worden, het recht op zicht doch niet het recht om op het grasperk te lopen, honden uit te laten, enz…

Kinderen worden getolereerd maar de toegang kan hen ter eniger welk ogenblik verboden worden indien de RvM of de syndicus dit nodig achten.

Het is niet toegelaten te koken op de terrassen en de daktuin, behalve mits door de bewoner nodige afzuigsystemen worden gebruikt teneinde de rook- en geurhinder voor de omliggende appartementen zoveel mogelijk te beperken.

Op de terrassen aan de straatkant mogen geen vaste of verplaatsbare voorwerpen komen die hoger zijn dan de borstweringen van de terrassen, bijvoorbeeld kunstvoorwerpen en tuinmeubilair met uitzondering van planten, behalve op de terrassen aan de kant van de daktuin. Voorwerpen welke gemakkelijk door wind kunnen omwaaien, dienen tijdig verwijderd te worden.
De bewoners mogen geen goederen, waaronder afvalzakken, brandstoffen, chemische stoffen, compost, uitwerpsels, enz. stapelen op de terrassen welke hinderlijke geuren kunnen verspreiden waardoor het rustig genot van buren of andere bewoners kunnen geschaad worden.

AFDELING DRIE – INWENDIGE ORDE

Artikel 9 – Hout hakken, zagen of breken

De mede-eigenaars zullen geen hout zagen, hakken of breken in de gemeenschappelijke delen, op de terrassen, balkons en op de daktuin.

Artikel 10 – Plaatsen van voorwerpen in de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de ingangshallen, de trappen, de achteruit en de manoeuvreervlakken in de parkings, zullen altijd vrij moeten gehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen aangehaakt worden.
Dit verbod treft in het bijzonder rijwielen en kinderrijtuigen.
De fietsen mogen enkel gestald te worden op de daartoe voorziene ruimtes in één van de drie garageverdiepingen van Blok D. Het is niet toegelaten fietsen op andere plaatsen te stallen.
Het is te allen tijde verboden in de fietsenberging motorfietsen met een cilinder hoger dan 50 Cc., aanhangwagens, zijspannen en andere voorwerpen te laten staan, zelfs tijdelijk.

Artikel 11 – Activiteiten in de gemeenschappelijke delen

Op de doorgangen, op terrassen en balkons en in de gangen zal er geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden, zoals het uitborstelen, uitslagen en uitschudden van tapijten, beddengoed, huishoudlinnen, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.
Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen.
De toegangen, liften, gangen, bordessen en manoeuvreervlakken dienen altijd vrij gehouden te worden. Men mag er niets in plaatsen of in ophangen.
Het is verboden om fietsen in de appartementshallen of trapzalen te stallen.
Het is niet toegelaten alarminstallaties met binnen- of buitensirene te plaatsen. Enkel alarminstallaties die rechtstreeks verbonden zijn met de politie of gespecialiseerde bewakingsfirma's zijn toegelaten.
De toegang tot de daken en stookruimtes is verboden, tenzij door het bevoegd personeel en tenzij in geval van nood, of om onderhoudswerken en herstellingen uit te voeren.
Het onderhoud en in gebeurlijk geval de heraanleg van de daktuin wordt uitsluitend verzorgd door de conciërge of een aannemer, die daartoe opdracht kreeg van de syndicus.

Artikel 12 – Verkeer in de parkeerruimtes

Het is verboden in de parkeerruimtes kinderen te laten spelen, of met fietsen, moto's, skateboards, enz. rond te laten rijden.
De doorgang van de parkeerruimtes naar kelders en appartementen welke als vluchtroute dient bij brand, dient ten alle tijde vrij te zijn van ieder obstakel zodat de doorgang gewaarborgd is.
In de parkeerruimtes en parkeertoegangen, welke privé terrein is, is een maximum snelheid van (vijf) 5 Km/u van toepassing.
Elke bestuurder van een voertuig welke zich in het gebouw begeeft, doet dat op eigen risico.
De geparkeerde voertuigen, welke hun standplaats willen verlaten, dienen voorrang te verlenen aan de voertuigen welke op de in- of uitritstroken rijden.
De eigenaars en gebruikers van parkeerplaatsen dienen ervoor te zorgen, dat de in- en uitwijkmanoeuvres langzaam en voorzichtig gebeuren; deze manoeuvres geschieden immers onder hun burgerlijke verantwoordelijkheid.
Stijgende en dalende voertuigen hebben steeds voorrang, zelfs indien zij van links zouden komen.
Zijn ook verboden : het plaatsen van voertuigen in de gemeenschappelijke gedeelten (toegangen, hellingen, manoeuvreervlakken), het gebruiken van een geluidstoestel, de vrije uitlaat van de motor, het nutteloos laten draaien van een motor of in vrije loopstand herhaaldelijk te versnellen.
Het verlies of de ontsnapping van olie, rook of benzine dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien daardoor bevuiling of schade zou ontstaan dient de eigenaar van het voertuig op zijn kosten onmiddellijk de nodige reiniging of herstelling uit te voeren.
Het is verboden om voertuigen te wassen, zowel op de privatieve autobergplaatsen als op de gemeenschappelijke gedeelten. Mede-eigenaars of bewoners die over een parking beschikken mogen evenwel hun voertuig wassen op de daarvoor voorziene plaats in de hoek van het gebouw op niveau -2
Voertuigen met gasinstallatie zijn niet toegelaten in het gebouw.
Het is ten strengste verboden herstellingen uit te voeren of te laten uitvoeren aan een autovoertuig, behoudens in geval van overmacht.
Tijdens het aangekondigd onderhoud van één parkeerniveau is het aan de eigenaars van die staanplaatsen toegestaan om gedurende het onderhoud, dat maximum een halve dag in beslag neemt, hun voertuigen op andere plaatsen te stallen, zonder daarmee andere eigenaars in hun normaal genot te storen.
Indien een eigenaar of bewoner weigert zich te schikken naar hogervermelde regels, kan hem de toegang tot de parkeerruimtes ontzegd worden (intrekken van toegangskaart/zender) door de syndicus of op vraag van de RvM.

Artikel 13 – Onderhoudsruimtes en technische ruimtes

Het is de eigenaars, bewoners en/of gebruikers der privatieve kavels, tenzij omstandigheden dringend en noodzakelijk optreden vereisen, verboden de onderhoudsruimtes en alle technische ruimtes te betreden.
Slechts de syndicus, de leden van de RVM en elke daartoe aangewezen aannemer of uitvoerder van schoonmaak-, onderhouds- of herstellingswerken mogen deze ruimtes betreden en er producten, gereedschappen, toestellen en materialen met het oog op schoonmaak, onderhoud en herstel bewaren.

Artikel 14 - Opslag van materialen – verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars

Het is ieder eigenaar of gebruiker ten strengste verboden binnenin zijn standplaats en/of berging(en) en kelder(s) en vanzelfsprekend erbuiten benzine, olie of andere ontvlambare materialen op te slaan.
De VME zal nooit verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor een diefstal van goederen binnen en buiten de bergingen, kelders en op of rond de begrenzingen van de staanplaatsen.

Artikel 15 – Het gebruik van de liften

Er mogen geen voorwerpen in de liften geplaatst of opgehangen worden.
Het gebruik van een lift is verboden aan kinderen beneden veertien jaar die niet vergezeld zijn door een volwassene.
De bewoners mogen de telescopische deuren van de liften onder om het even welk voorwendsel niet blokkeren en moeten de liftkooi zo snel mogelijk ontruimen.
Een lift mag nooit gebruikt worden in geval van brand.
Elk defect of disfunctionering van een lift dient onmiddellijk te worden gemeld aan minstens één lid van de RvM en bij onbereikbaarheid rechtstreeks aan de syndicus.

Artikel 16 - Verhuizingen

De verhuizingen, zowel bij het betrekken als bij het verlaten van een privatief, zullen acht dagen op voorhand aan de syndicus bekendgemaakt worden.
Elke beschadiging aan de gevels, het dak of andere gedeelten van het gebouw, ter gelegenheid van de verhuizingen, zal op kosten van de betrokken eigenaar of huurder hersteld worden, op eenvoudige aanvraag van de syndicus, mits voorlegging van de bewijzende facturen.
Verhuizingen dienen te gebeuren door gebruik te maken van een ladderlift. Goederen mogen enkel via het balkon kant Plezantstraat of kant Hofstraat het gebouw in of uit.
Het gebruik van de traphall en de lift zijn enkel voorbehouden voor personen.
Elk privatief deel zal, zonder vergoeding, moeten gedogen dat meubels of andere voorwerpen, opgehesen of neergelaten worden en de personen, die gelast zijn met het aanbrengen of weghalen van meubels of voorwerpen, zullen steeds vrije toegang moeten hebben tot de terrassen en balkons langs de privatieve delen.
Vóór en na de verhuizing zullen betrokken partijen (de persoon die verhuist en een aanwezig lid van de RvM of de syndicus of een door deze aangestelde persoon) een plaatsbeschrijving opmaken van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 17 - Huisdieren

De enige in het complex gedogen dieren zijn huisdieren van kleine gestalte, zoals honden, katten of vogels. Indien één van deze dieren ten gevolge van rumoer, reuk of anderzins de orde , de rust of het gevoel van veiligheid in het complex zou verstoren, kan de AV bij eenvoudige meerderheid maar ook de syndicus de gedoogzaamheid van het dier intrekken en de verwijdering ervan eisen.
Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal een schadevergoeding kunnen geëist worden ten belope van vijf (5,-€) euro per dag te rekenen vanaf de postdatum van de ingebrekestelling.
Het bedrag van deze dwangsom wordt ten voordele van de andere mede-eigenaars in de jaarrekening verrekend.

Onder kleine huisdieren moet verstaan worden, huisdieren die niet meer dan tien kilogram wegen en een maximum rughoogte hebben van vijfendertig (35) centimeter.
Levende reptielen, insecten en andere dieren zijn niet toegelaten.
In ieder geval zijn de eigenaars van de gedogen huisdieren verantwoordelijk voor de rechtstreekse of onrechtstreekse aangerichte schade, veroorzaakt door deze huisdieren. Alle huisdieren moeten verzekerd zijn door een familiale verzekering burgerlijke aansprakelijkheid in hoofde van de eigenaar.

Artikel 18 – Geluidshinder
Het is de bewoners van het gebouw verboden hinderlijke geluiden en overtollig lawaai voort te brengen of te veroorzaken die het normale toelaatbare te buiten gaan en medebewoners storen.
Mogelijke oorzaken van overtollig lawaai zijn onder meer : dichtslaan van deuren, luidruchtige afstelling van radio, tv of video, gebruiken van waterkranen in het midden van de nacht, luid roepen in de gemeenschappelijke gangen of trapzalen, het geluid van schoenen of hakken op harde bevloering, verplaatsing van zware meubelen of voorwerpen ’s avonds of ’s nachts, herhaaldelijk en langdurig gebruik van de appartementsbel.

Artikel 19 – Verwarming.
Bij vervanging van verwarmingspanelen door een wand- of vloerverwarming of bij vervanging van één of meerdere verwarmingselementen (radiatoren), in de privatieve delen, moet de mede-eigenaar aan de syndicus voorafgaandelijk schriftelijk alle nuttige informatie bezorgen zoals merk, type, vermogen en omrekeningsfactor van de nieuwe norm EN442 naar de oude norm BN236.
Voornoemde technische specificaties zijn van essentieel belang om de verwarmingskosten correct te kunnen omslaan.
Bij verzuim dergelijke informatie mede te delen, zal de syndicus het verbruik schatten op basis van het gemiddeld verbruik van de drie voorgaande jaren, vermeerderd met vijfentwintig procent (25%).
Bij plaatsing van een wand- of vloerverwarmingssysteem dient de betrokken mede-eigenaar op eigen kosten een goedgekeurde integratieteller te plaatsen.
De syndicus zal op basis van een aangenomen vergelijkingspunt, alwaar de twee verschillende meetsystemen aanwezig zijn, de omrekening maken.
Indien de verwarmingselementen door de mede-eigendom dienen voorzien te zijn van een meetinstrument, dan zal de syndicus de nodige schikkingen treffen om de weggenomen teller(s) te laten herplaatsen zodra hij er kennis van heeft en zulks op kosten van diegene die zijn meldingsplicht niet respecteerde.

Artikel 20 – Airconditioning
Met uitzondering van de gelijkvloerse verdieping mogen airconditioningstoestellen en aanverwante technieken en units niet op de daken en gevels of enige andere ruimte (bv. terrassen), aan binnen- of buitenmuren geplaatst worden dan ingevolge een beslissing van de AV en mits eventuele toelating van de bevoegde stedenbouwkundige diensten. Het plaatsen van dergelijke installaties gebeurt op volle verantwoordelijkheid en kosten van de eigenaar ervan, die moet instaan voor alle nadelige gevolgen ervan voor de andere privatieven (o.a. tengevolge lawaai en

hinder) en gemeenschappelijke delen. De airconditioning installatie mag niet het bestaand ventilatiesysteem of verluchtingsysteem verstoren of beïnvloeden.

AFDELING VIER – VERSCHILLENDE DIENSTEN VAN HET GEBOUW

Artikel 21– Onderhoud en reiniging

Het onderhoud en de reiniging van de gemene delen, van het voetpad en van alle mogelijke delen, die door de gemeenschap dienen onderhouden te worden, worden geregeld door de AV en de syndicus, zoals uiteengezet in het reglement van inwendige orde.

Artikel 22– Verlichting, videoparlefoon, parlefoon

Ieder der mede-eigenaars heeft de mogelijkheid een naamplaatje aan te brengen op het bellenbord en brievenbus in de gemeenschappelijke delen van de appartementsblok waartoe hij toegang heeft. De videoparlofoon in de gemeenschappelijke delen maakt insgelijks deel uit der uitrusting der gemene delen.
Mocht de AV beslissen om de videoparlofoon te vervangen, dan zal de ventilatie van de kosten als volgt gebeuren : het toestel binnen het appartement en alle mogelijke individuele opties wordt verrekend per eigenaar of per appartement, de camera de kabels, de plaatsingskosten en alle andere kosten volgens de aandelen van betrokken appartementsblok.

Artikel 23– Radio- en televisieantenne, schotel antenne – Zon- of windenergie

De oprichting aan/op het gebouw van een particuliere televisie-en/of radioantenne en/of schotel antenne door een mede-eigenaar is onderworpen aan de beslissing van de AV , aan de bedingen van artikel acht (8) van het reglement van mede-eigendom en aan alle Stedenbouwkundige Verorderingen van de Stad St Niklaas alsmede aan de Ruimtelijke ordeningen van de Vlaamse Regering en de Europese Richtlijnen.
Indien bij beslissing van de AV de plaatsing van een of meerdere particuliere televisie- en /of radioantenne en/of schotel antenne zou(den) toegelaten zijn, dan dient dit het voorwerp uit te maken van een speciale overeenkomst, ondertekend door de voorzitter van de vereniging van de mede-eigenaars, de syndicus en de belanghebbende(n).
Ingeval van oprichting van een collectieve televisie- en/ of radioantenne en/of schotel antenne op het gebouw, zal het de mede-eigenaars of bewoners verboden zijn een andere buitenantenne/TVschotel te gebruiken. Het onderhoud van de collectieve antenne/schotel antenne zal toevertrouwd worden aan een gespecialiseerde firma; de kosten hiervan zijn verschuldigd door de gemeenschap der gebruikers, die televisie- of radioaansluiting hebben op de antenne/ schotel antenne. Elke aangeslotene betaalt een gelijk deel.
Fotovoltaische cellen en zonnepanelen, dienend ter productie van verwarming of warm water, mogen alleen op het dak geplaatst worden mits zij doenen tot gemeenschappelijk nut, op voorwaarde dat de AV daarvoor toelating gaf. Privatieve toestellen zijn verboden.

AFDELING VIJF – CONCIERGE EN ONDERHOUDSDIENST

Artikel 24– Onderhoud en schoonmaak

De begroting voor onderhoud en schoonmaak van het gebouw, wordt vastgesteld door de AV, op voorstel van de RvM.
De RvM werft de conciërge aan en desnoods ook bijkomend personeel voor de schoonmaak van de gemene delen, het voetpad en alle mogelijke delen, die door de gemeenschap dienen onderhouden te worden..
De AV zal gebeurlijk gespecialiseerde firma's kunnen aanstellen voor de schoonmaak of voor het onderhoud van bepaalde apparatuur.

Artikel 25 – Taken van de conciërge

De taak van de conciërge, eventueel bijgestaan door bijkomend personeel, zal alles omvatten wat gebruikelijk is voor de degelijke schoonmaak en onderhoud van een gebouw.
Hij (zij) zal onder meer:
- de gemene delen en het voetpad zuiver houden en in vorstperiode zout strooien;
- het huisvuil en de afval opruimen vanuit de daartoe bestemde bergingen;
- desgevallend pakketten en boodschappen in ontvangst nemen;
- de toegangsdeuren of -poorten op het hem (haar) aangeduide uur openen of sluiten;
- toezicht houden over de centrale verwarming en andere apparatuur;
- toezicht houden op de in- en uitgaande personen;
- in het algemeen, alles doen wat de syndicus hem (haar) voor de algemene dienst van het gebouw zal opdragen.
- toegang tot de liften verbieden aan dragers van hinderlijke voorwerpen,
- toezicht houden over de gangen en liften van het gebouw
- de verlichting van de gemeenschappelijke delen nazien, smeltzekeringen en lampen vervangen
- voorschriften van het reglement van inwendige orde van het gebouw kordaat doen eerbiedigen doch steeds met hoffelijkheid optreden
- in geval van afwezigheid buiten zijn(haar) appartement tijdens zijn(haar) werkuren, in het sas vóór de inkomhal (kant uitrit parking) van complex C op een duidelijke manier een bericht plaatsen met vermelding waar hij(zij) kan bereikt worden

De conciërge zal zonder verwijl de syndicus op de hoogte brengen van gebeurlijke incidenten, beschadigingen of storingen van installaties, zodat de nodige maatregelen onmiddellijk kunnen genomen worden.
De conciërge en het onderhoudspersoneel krijgen hun bevelen uitsluitend van de syndicus; desnoods zullen de mede-eigenaars hun bemerkingen over het personeel overmaken aan de syndicus, nooit aan het personeel zelf.
De conciërge en het onderhoudspersoneel zullen, zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus, geen werkzaamheden mogen verrichten ten behoeve van de bewoners, noch werken uitvoeren in de privatieve delen.
Indien de conciërge gehuwd is, zal zijn (haar) echtgeno(o)t(e) in het gebouw geen beroep mogen uitoefenen, dat vreemd is aan de dienst van het gebouw.

Artikel 26– Huisvesting en loon van de conciërge

De conciërge zal in de tot dit doel voorziene lokalen, op kosten van de gemeenschap, gehuisvest en verwarmd worden; zijn (haar) loon zal door de AV bepaald worden en hem (haar) door de zorgen van de syndicus maandelijks uitbetaald worden.

De syndicus zal gehouden zijn, de conciërge of een personeelslid te ontslaan, wanneer de AV hiertoe beslist; wanneer de syndicus in gebreke blijft, zal het ontslag verleend worden door een lid van de AV, daartoe gevolmachtigd.

AFDELING ZES – ALGEMENE SCHIKKINGEN

Artikel 27– Naleving van het reglement van inwendige orde

Ingeval één van de mede-eigenaars de verplichtingen, vervat in het huidig reglement, niet naleeft, zal de syndicus hem hierop wijzen bij middel van een aangetekende brief en zal hij hem een termijn vaststellen om zich in regel te stellen.
Indien de mede-eigenaar hieraan geen gevolg geeft, zal de syndicus hem een burgerlijke boete opleggen, ten bedrage van vijf euro (5 €) per inbreuk en per dag vertraging, beginnende van de betekening van de ingebrekestelling, dit onverminderd de eventuele gerechtelijke vervolgingen. Dit bedrag zal ten voordele van alle andere mede-eigenaars in de jaarlijkse kostenverrekening opgnomen worden.

Artikel 28– Betwisting - Procedure

Ingeval van betwisting tussen meerdere mede-eigenaars of tussen één of meerdere onder hen en de syndicus betreffende de interpretatie van het huidig reglement, zal de betwisting voorgelegd worden aan de AV.
In het geval dat het geschil door de tussenkomst van de vergadering niet opgelost wordt, zal het voorgelegd worden aan een scheidsrechter, aan te stellen bij gemeen akkoord, of, bij gebrek aan eensgezindheid, aan te stellen op vordering van de meest gerede partij door de Voorzitter van de Rechtbank te Dendermonde.
De AV zal van dit geding van scheidsgerecht kunnen afzien, bij een meerderheid van drie vierde der stemmen.

Artikel 29– Betalingen en vorderingen

De vorderingen tot betaling der voorschotten en verschuldigde sommen voor de gemeenschappelijke uitgaven worden aan de bevoegde rechtbanken onderworpen.

Artikel 30 – Publiciteit van de basisakte

Het algemeen reglement van mede-eigendom is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige mede-eigenaars alsmede voor al diegenen die in de toekomst op het onroerend goed of een gedeelte ervan een recht van welke aard ook zullen bezitten.
Dientengevolge zal dit reglement, ofwel geheel moeten overgeschreven worden in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of van genot, ofwel zullen deze akten de melding moeten inhouden, dat de belanghebbenden volledige kennis van dit reglement van mede-eigendom bezitten en dat zij alleen door het feit eigenaar te zijn, bewoner of titularis van om het even welk recht, van om het even welk gedeelte van het onroerend goed, in alle rechten en verbintenissen, die eruit kunnen of eruit zullen voortspruiten, zijn getreden.

III. SLOTBEPALINGEN

Fiscale verklaringen

a) Registratierechten

Ondergetekende Notaris bevestigt lezing te hebben gegeven van de eerste alinea van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten, luidende als volgt:
"In geval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der kontrakterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd".

Met betrekking tot de afstand van de helft der voormelde autostaanplaatsen bevestigen comparanten dat deze afstand een verbetering van de oorspronkelijk basisakte inhoud als gevolg van een materiële vergissing die is gebeurd naar aanleiding van de opstelling van de oorspronkelijke basisakte waar bij de juridische creatie van de privatieve staanplaatsen geen rekening gehouden werd met de op dat ogenblik geldende ARAB -reglementering aangaande de brandveiligheid.

- De basisovereenkomst (basisakte) blijft onverkort bestaan zonder dat de materiële vergissing grond tot nietigheid oplevert;
- De economische en juridische werkelijkheid wordt niet gewijzigd; de verbetering aan de basisakte strekt ertoe de werkelijkheid juist weer te geven, namelijk de aanwending van de afgestane gedeelten ten voordele van de gemeenschap van eigenaars als uitweg in het kader van de ARAB -reglementering aangaande de brandveiligheid; tevens zijn de voormelde staanplaatsen 59-1, 62-1, 71-1, 61-2, 73-2 en 82-2 nog steeds eigendom van de oorspronkelijke eigenaar en bouwheer, opstellers van de oorspronkelijke basisakte.

Voor zoveel als nodig wordt Pro fisco de waarde van elke overgedragen halve staanplaats geschat op drieduizend vijfhonderd euro (€ 3.500,00)

b) <u>Belasting over de Toegevoegde Waarde</u>
Voorlezing werd gegeven van de artikelen 62 § 2 en 73 van het Wetboek der Belastingen over de Toegevoegde Waarde, waarbij zelfde Notaris aan de verkopende partij de vraag heeft gesteld of zij belastingsplichtige zijn, dan wel of ze binnen de vijf jaar voor heden een gebouw hebben vervreemd overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 §2 of §3 van gezegd wetboek, ofwel nog of zij deel uitmaken van een feitelijke of tijdelijke vereniging, welke wegens haar werkzaamheid de hoedanigheid van btw-belastingsplichtige heeft, hebbende de overdragende partijen uitdrukkelijk verklaard geen belastingsplichtige noch lid van een BTW-eenheid te zijn voor de toepassing van gemeld wetboek, behoudens F.R.E met nummer BE 0403.353.120 en "De Federale Verzekering, Coöperatieve vennootschap voor verzekering tegen ongevallen, brand, burgerlijke aansprakelijkheid en diverse risico's", met nummer BE 0403.257.506

c) <u>Recht op het geschriften</u>
Het recht op geschriften bedraagt voor deze akte vijftig euro (€ 50,00).

<u>Bevestiging van de identiteit</u>
a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen, waarvoor betreffende comparanten ondergetekende notaris uitdrukkelijk toestemming hebben gegeven.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje dat de namen, voornamen, datum, plaats van geboorte en rijksregister nummer en ondernemingsnummer van de overdragers overeenkomen met onderhavige vermelding.

Ontslag van ambtshalve inschrijving
De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van de verplichting tot het ambtshalve nemen van enige inschrijving naar aanleiding van de overschrijving van de uitgifte van deze akte.

Woonstkeuze
Voor het uitvoeren van deze akte verklaren de comparanten woonst te kiezen in haar hiervoor vermelde maatschappelijke zetel of adres.

Toelichting
Nadat de instrumenterende Notaris alle comparanten artikel 9 paragraaf één, alinea's twee en drie van de Organieke Wet op het Notariaat heeft uitgelegd, meer bepaald dat hij de aandacht van partijen moet vestigen op tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen in de akte indien hij deze vaststelt en dat elke partij de vrije keuzen heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, hebben deze verklaard dat de notaris hen hierover voldoende heeft ingelicht en zich volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet, en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.
De comparanten bevestigen tevens:
- dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.
- dat ieder een ontwerp van onderhavige akte heeft ontvangen minstens vijf werkdagen voor het verlijden van deze akte.
- dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp.

WAARVAN AKTE.

Verleden ten kantore op datum als voormeld.
Na voorlezing en toelichting ondertekent de comparant met Ons, Notaris.