

HEDEN, eenentwintig december tweeduizend en zes
 VERSCHIJNEN voor mij, Meester Koen De Raeymaecker, notaris met standplaats te Antwerpen.
 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **R.S.I.**, met zetel te 2100 Antwerpen (Deurne), Wouter
 Haecklaan 9 B.

Opggericht als personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming "ROVI MEAT" ingevol-
 ge akte verleden voor notaris Richard Celis te Antwerpen op zestien september negentienhonderd twee en tacht-
 tig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van twee oktober daarna onder het nummer 1908-7.
 De statuten werden gewijzigd ingevolge buitengewone algemene vergadering waarbij onder meer de benaming
 werd gewijzigd in "CAVALETTI", waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Paul Smits te Antwerpen-
 Borgerhout op twintig december negentienhonderd negen en tachtig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Bel-
 gisch Staatsblad van zeventien januari daarna onder het nummer 900117-182.

De statuten werden gewijzigd, inhoudende onder meer wijziging der maatschappelijke benaming in de huidige,
 ingevolge buitengewone algemene vergadering, waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Paul
 Smits te Antwerpen-Borgerhout op acht oktober negentienhonderd zeven en negentig, bekendgemaakt in de Bij-
 lage tot het Belgisch Staatsblad van vier en twintig oktober daarna onder het nummer 971024-396.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Koen De Raeymaecker te Antwerpen
 op negenentwintig september tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van
 achttien oktober daarna, onder nummer 05145460.

Ingeschreven in het Rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0423.097.370 en ressorterend on-
 der rechtsbevoegdheid van de rechtbank van Antwerpen.

Hier vertegenwoordigd door de heer Robert Victor Julien SLEGGERS, wonende te 2390 Malle, Heikantstraat 19,
 handelend overeenkomstig artikel 14 der statuten, in hoedanigheid van zaakvoerder.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

De comparanten hebben mij, voorafgaandelijk aan het opstellen van de basisakte – voorwerp van deze akte –
 uiteengezet wat volgt.

De comparanten zijn eigenaars van het volgend eigendom , zoals hieronder gespecificeerd:

1. Beschrijving van het eigendom

Een appartementsgebouw met drie appartementen op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en
 gelegen te Borsbeek, Groenhofstraat 1, volgens titel vroeger ten kadaster gekend geweest onder sectie A deel
 van nummer 9/T voor een oppervlakte volgens titel bij meting van tweehonderd twee en zeventig vierkante meter,
 volgens titel en thans ten kadaster gekend onder sectie A nummer 9/C/2 voor een oppervlakte van tweehonderd
 twee en zeventig vierkante meter.

2. Oorsprong van eigendom

De comparanten zijn eigenaars van het eigendom om het te hebben aangekocht van mevrouw REUSENS Rita,
 echtgenote van de heer De Baerdemaeker Eric Leopold, te Trois-Ponts, ingevolge akte verleden voor notaris
 Koen De Raeymaecker te Antwerpen, houder der minuut, met tussenkomst van notaris Luc Mortelmans te Ant-
 werpen-Deurne, op één en dertig juli tweeduizend en zes, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te
 Antwerpen op acht september daarna onder het nummer 16.574 (59 – T – 08/09/2006 – 16.574).

3. Erfdienstbaarheden

De comparanten doen opmerken dat in hun voormelde eigendomstitel letterlijk het volgende vermeld staat, onder
 verwijzing naar een akte verleden voor notaris Frans Constant Wegge te Borsbeek, en notaris Leo Mortelmans te
 Antwerpen, op zeven februari negentienhonderd vier en zeventig, overgeschreven op het derde hypotheekkan-
 toor te Antwerpen op twee en twintig februari daarna, deel 5956 nummer 15:

“Bijzondere voorwaarden

*Voorschreven grond wordt verkocht vrij van het recht van gespleten erf, zodat hij zal moeten aanzien worden, als
 hebbend met nevensliggende gronden, nooit aan één en dezelfde eigenaar toebehoort.*

*Alle geschillen die zouden kunnen oprijzen betrekkelijk het afpalen van de verkochte percelen, het zich al of niet
 bevindende op de wettige afstand ten opzichte van de naburige erven van bomen of beplantingen, het eigen-
 domsrecht van bomen die zich op de scheilijn zouden kunnen bevinden, zullen zonder beroep, door de landme-
 ter, opmaker van het plan, beslist worden...*

*De kopers zullen op de aanpalende gronden, lanen, straten of voetpaden, geen bouwmaterialen gronden voort-
 komende van uitgravingen mogen storten, op straf van schadevergoeding bij gemeen overleg bepaald op hon-
 derd frank boete voor elke dag vertraag, na ontvangst van een schriftelijke waarschuwing.*

*De kopers zullen zonder tussenkomst van de verkopers, zich moeten verstaan met de eigenaars van de aanpa-
 lende eigendommen, voor wat betreft de gebeurlijke afstand of overname van mandeligheid der scheimuren en
 afsluitingen.*

*De verkopers kunnen niet gedwongen worden tot medebouwen of tot overname van scheimuren of afsluitingen,
 tenzij zij zelf tegen de gebouwen van de kopers aanbouwen.*

*De afsluitingen van welke aard ook, gemeen tussen twee eigendommen, zullen op kosten van de twee eigenaars
 in goede staat moeten onderhouden worden.*

*De kopers zullen zorgen dat het wegdek in goede staat onderhouden blijft gedurende de oprichting van een ge-
 bouw.”*

TITEL I. – BASISAKTE

De comparanten verklaren als volgt de basisakte op te stellen die, samen met het reglement van mede-eigendom, de statuten van het complex uitmaakt.

1. Mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid

Het complex bestaat uit drie appartementen en zal de volgende naam dragen: Residentie Groenhofstraat 1.

Teneinde over te gaan tot de horizontale verdeling van het eigendom verklaren de comparanten het eigendom te plaatsen onder het stelsel van de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeldheid overeenkomstig de wet van 8 juli 1924, gewijzigd bij de wet van 30 juni 1994 en meer bepaald de artikelen 577-2, §9 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, en aldus over te gaan tot de juridische verdeling van het eigendom, zodoende dat het zal verdeeld zijn op basis van het plan en de beschrijving waarvan hierna sprake.

Deze statuten krijgen uitvoering van zodra een privaatief lot zal verkocht zijn.

De entiteiten appartementen, zich bevindend in het complex, zullen juridisch afzonderlijke entiteiten vormen, vatbaar om het voorwerp uit te maken van zakelijke rechten, overdrachten onder levenden of bij overlijden, en van alle andere overeenkomsten.

Elk van deze entiteiten zal een deel in privaatieve en uitsluitende eigendom bevatten, met als onafscheidbare afhankelijkheid het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex.

Elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, en elke bezwaring van een privaatieve kavel met zakelijke rechten, zal niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privaatieve kavel met zich meebrengen, maar tevens van het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De kopers van privaatieve loten zullen, conform artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor henzelf als voor hun rechtverkrijgenden, erfgenamen en rechthebbenden te welken titel ook, zich onderwerpen aan de huidige basisakte en aan het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het complex uitmaken, alsmede aan het reglement van inwendige orde en aan alle beslissingen genomen door de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Alle akten van eigendoms- of genotsoverdracht, hierin begrepen de huurovereenkomsten, zullen uitdrukkelijk het bestaan van de huidige statuten, met bijlagen, moeten vermelden alsmede van het reglement van inwendige orde, en het respect ervan opleggen aan nieuwe verkrijgers of bewoners.

2. Bijlage

De comparanten overhandigen mij de volgende bijlage, die aan de onderhavige akte zal gehecht blijven, en bestaat uit een kopie van de bouwvergunning van drie en twintig januari negentienhonderd vier en zeventig met het door de gemeente Borsbeek goedgekeurd bouwplan, opgemaakt door architect J. Reusens, en het schrijven van de Gemeente Borsbeek, gericht aan de ondergetekende notaris, met betrekking tot de splitsing (zie hieromtrent ook infra).

Deze documenten vervolledigen de statuten van het complex en vormen er één geheel mee. Ze moeten gelezen en geïnterpreteerd worden, de ene in functie van de andere.

De documenten zullen bijgevolg hieraangehecht blijven, na echt verklaard te zijn en "ne varietur" getekend door de comparanten, en na voorzien te zijn met de melding "bijlage" door de instrumenterende notaris.

Zij zullen geregistreerd worden samen met de huidige akte en er derhalve één geheel mee vormen, om samen met een expeditie van de huidige akte ter overschrijving neergelegd te worden op het bevoegd hypotheekkantoor. De comparanten verklaren hun handtekening, geplaatst onderaan deze documenten, te erkennen en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen, willende dat deze gegevens dezelfde authentieke kracht verkrijgen, alsof deze hier uitdrukkelijk opgenomen werden.

3. Erfdienstbaarheden

Door het complex te plaatsen onder het stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid zullen tussen de verschillende privaatieve kavels een aantal zaken ontstaan, die een erfdienstbaarheid zullen uitmaken.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief bestaan vanaf het ogenblik dat het heersend en het lijdend erf aan verschillende eigenaars zullen toebehoren. Zij vinden hun oorsprong in de overeenkomst van de partijen of de bestemming des huisvaders zoals geregeld bij de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt onder meer voor:

- zicht-en lichtopeningen van de ene kavel op de andere;
- de doorgang op de kavels van leidingen en kanalisaties van welke aard ook, en namelijk van regen-en afvalwater, van gas, electriciteit, telefoon-en televisiedistributie, dienstig voor één of andere kavel; deze doorgang kan zich bevinden zowel in de kelder verdieping, het niveau van de grond en er boven;
- alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel, ten voordele van een andere, of tussen privaatieve en gemeenschappelijke delen, die door de uitvoering van het gebouw werden teweeggebracht.

De comparanten doen hierbij opmerken dat er op heden per appartement afzonderlijke meters zijn voor water, gas en electriciteit, dat er een afzonderlijke electriciteitsmeter is voor de gemeenschappelijke delen en dat er verwarming is op electriciteit.

4. Beschrijving van het complex

4.1. De comparanten verklaren het complex in één mede-eigendom onder te brengen zodat aan de verschillende privative entiteiten slechts één soort van gemeenschappelijke aandelen wordt toegekend. In totaal zijn er honderd aandelen in de gemeenschappelijke delen, te verdelen onder de verschillende privative entiteiten, zoals infra vastgelegd.

Elke kavel zal dus samengesteld zijn uit enerzijds privative en uitsluitende eigendom en anderzijds in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

4.2. Het aan deze akte gehechte plan vormt, zoals hoger gezegd, de basis van de beschrijving van het complex. De afmetingen op dit plan vermeld gelden slechts bij benadering: enkel de reële, werkelijk bestaande, afmetingen zijn geldig.

De comparanten doen hierbij opmerken dat op datum van drie en twintig januari negentienhonderd vier en zeventig door de Gemeente Borsbeek een bouwvergunning werd afgeleverd – in bijlage wordt het goedgekeurd bouwplan aan de onderhavige akte gehecht zoals supra al gezegd - voor het bouwen van een appartementsgebouw met een kelderverdieping, gelijkvloers, eerste verdieping en tweede verdieping. In de actuele configuratie dient vastgesteld te worden dat zich op het gedeelte oprit een constructie bevindt, inhoudende een bergplaats-garage, die gebouwd is zonder vergunning. De dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Borsbeek heeft mondeling medegedeeld dat, hoewel mogelijk verjaring in het spel is, het hoogst onwaarschijnlijk is dat een regularisatie zou kunnen bekomen worden gelet op de ligging van het kadastraal perceel binnen een niet-ervallen verkaveling de dato 13 april 1963 met referte 019/002, gewijzigd op 4 juni 1969. De comparanten bevestigen dat zij het eigendom in deze staat hebben aangekocht van hun rechtsvoorganger en dat zij het eigendom zullen verkopen in dezelfde staat zonder enige waarborg, vrijwaring of tussenkomst ingeval van gebeurlijke vordering door de overheid tot afbraak dienaangaande.

4.2.1. op het niveau van de kelderverdieping:

4.2.1.1. Privative delen :

Er zijn geen privative delen.

4.2.1.2. *Gemeenschappelijke delen* : de volledige kelderverdieping. Zo onder meer de trap en de ruimte met de meters der nutsvoorzieningen.

4.2.2. op het niveau van het gelijkvloers:

4.2.2.1. Privative delen :

het appartement op het gelijkvloers bevattende salon-eetplaats, keuken, badkamer, drie slaapkamers, WC + gang-vestiaire.

Daarenboven heeft de eigenaar van het appartement op het gelijkvloers een privatief en uitsluitend gebruiksrecht op de oprit naar de bestaande opstallen (bergplaats-garage) alsmede op deze opstallen zelf en de tuin (zowel vooraan als achteraan). Hij zal op zijn kosten deze oprit en de tuin in goede staat moeten onderhouden. Hij dient alle eventuele gevolgen te dragen van het niet-vergund zijn van de huidige opstallen (bergplaats-garage) en de comparanten en de toekomstige overige mede-eigenaars terzake te vrijwaren.

4.2.2.2. *Gemeenschappelijke delen* : de oprit naar de toegangsdeur van het gebouw met de brievenbussen, de gemeenschappelijke inkomhal met toegang tot de trap naar de bovenverdieping en de toegang tot de trap naar de kelderverdieping.

4.2.3. Op het niveau van de eerste verdieping:

4.2.3.1. Privative delen :

Het appartement op de eerste verdieping, bevattende salon-eetplaats, keuken, badkamer, drie slaapkamers, WC + gang-vestiaire.

4.2.3.2. *Gemeenschappelijke delen* : een trapzaal met trap.

4.2.4. op het niveau van de tweede verdieping:

4.2.4.1. Privative delen :

Het appartement op de tweede verdieping, bevattende salon-eetplaats, keuken, badkamer, drie slaapkamers, WC + gang-vestiaire.

4.2.4.2. *Gemeenschappelijke delen* : een trapzaal met trap.

4.3. Zijn onder meer GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Alle delen van het complex die niet bestemd zijn voor het uitsluitend gebruik van één of ander van de privative lokalen of die gemeenschappelijk zijn volgens de wet en het gebruik, en meer in het bijzonder, deze opsomming zijnde louter indicatief en niet limitatief en voor zover voorhanden:

De bebouwde en onbebouwde grond van het complex; de eventuele hekken en andere afsluitingen van doorgangen; de aflopen en riolering met toebehoren; de septische put(ten), de ruwbouw; de draag-en buitenmuren; de gewelven; de buitenbekleding van de muren die de privative kavels scheiden van de gemeenschappelijke ver-trekken; de bekleding van de gemeenschappelijke muren en vloeren; de kokers, pijpen, schouwen en schachten; het dak, kroonlijsten, dakgoten en regenwaterpijpen; de gemeenschappelijke trappen met trapkoker, de trapleuning en de balustrade van de gemeenschappelijke trappen; de deur van de kelderverdieping; de toegangsdeur in de voorgevel; de algemene aansluitingen van de nutsvoorzieningen en de leidingen van water, gas, electriciteit, tele-en telefoondistributie, alsmede de desbetreffende tellers met toebehoren, de afwatering, de afvoer en de ver-luchting van deze zaken, daarin begrepen de toegang, of met andere woorden: alle leidingen van welke aard ook die de mede-eigendom aanbelangen, met uitzondering van het gedeelte van de leidingen dat uitsluitend dienstig is voor een privative kavel en gelegen is binnen de bevoorradde privative kavel; het geheel van de electriciteits-

uitrusting dat de gemeenschappelijke delen van stroom voorziet, de gebeurlijke automatische deuropeners en deurtelefoons; de brievenbussen.

4.4. De muren die twee kavels scheiden en die geen draagmuur zijn, zijn gemeenschappelijk, alsmede de muren die de privatieve kavels scheiden van gemeenschappelijke lokalen en die geen draagmuren zijn.

4.5. Zijn onder meer PRIVATIEF:

De elementen dienstig tot het uitsluitend gebruik van een mede-eigenaar, en meer in het bijzonder, deze opsomming zijnde louter indicatief en niet limitatief en voor zover voorhanden:

De muren die de verschillende lokalen van de privatieve kavels van elkaar scheiden, voor zover ze niet dienen voor de steun van het complex; de binnenbekleding van de muren, die de privatieve kavels scheiden van de gemeenschappelijke vertrekken; de vloer, de deklaag; de bekleding van het plafond; de bekleding van de privatieve muren en vloeren; de vensterramen, terrasdeuren en de ruiten; de eventuele vensterluiken en vensterblinden die worden aangebracht aan de vensters en terrasdeuren; de toegangsdeuren tot de appartementen en bergingen, met hun binnenbekleding; de binnendeuren; de leidingen van water, gas, electriciteit, tele- en telefoondistributie die zich binnen de privatieve vertrekken bevinden alsmede de leidingen van de sanitaire installaties.

5. Indeling van het complex en verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen

5.1. Verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het complex

5.1.1.: het appartement op het gelijkvloers, begrijpende:

5.1.1.1. *in privatieve en uitsluitende eigendom* :de lokalen, hiervoor beschreven, die er deel van uitmaken;

5.1.1.2. *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : veertig/honderdsten (40/100) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

5.1.2.: het appartement op de eerste verdieping, begrijpende:

5.1.2.1. *in privatieve en uitsluitende eigendom* :de lokalen, hiervoor beschreven, die er deel van uitmaken;

5.1.2.2. *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : dertig/honderdsten (30/100) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

5.1.3.: het appartement op de tweede verdieping, begrijpende:

5.1.3.1. *in privatieve en uitsluitende eigendom* :de lokalen, hiervoor beschreven, die er deel van uitmaken;

5.1.3.2. *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid* : dertig/honderdsten (30/100) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

5.2. Samenvatting van de aandelen

Entiteit	Aantal aandelen
appartement op de gelijkvloerse verdieping	40
appartement op de eerste verdieping	30
appartement op de tweede verdieping	30
Algemeen totaal	100

6. Bodemsaneringsdecreet

De comparanten verklaren dat er op de grond, voorwerp van onderhavige overeenkomst, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, §1 van het bodemsaneringsdecreet.

Overeenkomstig artikel 36, §1 van voormeld decreet, werd door de OVAM op tien juli tweeduizend en zes een bodemattest afgeleverd.

Dit bodemattest bepaalt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

Opmerkingen:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 §1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling is terug te vinden op www.overdracht.ovam.be."

De comparanten verklaren met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

7. Splitsing

Ondergetekende notaris heeft in toepassing van het artikel 138 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de

in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven verstuurd bij aangetekende brief naar de Gemeente Borsbeek.

De Gemeente Borsbeek heeft als volgt geantwoord op achttien december jongstleden:

“Hierbij delen wij u mee dat het college van burgemeester en schepenen van 24.11.2006 volgende opmerking heeft in verband met de verdeling van de grond, Groenhofstraat 1, kadastraal gekend sectie A nr.9 c2:

-in de bouwvrije zijtuinstrook werd een bijgebouw opgericht waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.”

Dit artikel 138 luidt als volgt:

“Bij verdeling van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, naar het college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen verkavelings-of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

Dit artikel geldt voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal.”

Artikel 99 van dit decreet luidt als volgt:

“§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3,§1 en §2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3,§1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings-of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van §1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in §1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van §2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren. "

TITEL II REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Hoofdstuk 1 – Algemene uiteenzetting

Artikel 1. Bepaling en draagwijdte

Overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, worden de bepalingen die van toepassing zijn op de "Residentie Groenhofstraat 1" en die de rechten en verplichtingen van elke mede-eigenaar regelen voor wat betreft de privatieve en gemeenschappelijke delen, de criteria en de wijze van berekening van de verdeling der lasten, de regels betreffende de wijze van aanstelling van een syndicus, de omvang van zijn machten en de duur van zijn mandaat, de regels met betrekking tot de wijze van oproeping, de werking en de machten van de algemene vergadering van mede-eigenaars, alsook, op algemene wijze, alles wat verband houdt met de bewaring, het onderhoud en de eventuele heropbouw van het complex, als volgt vastgesteld.

Deze bepalingen zijn tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van het huidig reglement op het bevoegd hypotheekkantoor, onverminderd de bepalingen van artikel 577-10, §1 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke wijziging aan de basisakte en het reglement van mede-eigendom dient het voorwerp uit te maken van een notariële akte, onderworpen aan de formaliteit van de overschrijving.

Hoofdstuk 2. Gemeenschappelijke en privatieve delen

Artikel 2. Berekening van de aandelen in de gemeenschappelijke delen

De aandelen in de gemeenschappelijke delen verbonden aan elke privatieve kavel werden bepaald in de basisakte van het complex, in functie van de waarde van elke privatieve kavel.

Om deze waarde te bepalen werd als referentie de waarde genomen van een goed zodanig uitgerust dat een normale bewoonbaarheid kan gewaarborgd worden, zonder rekening te houden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat, ongeacht de latere schommelingen van de respectievelijke waarde van de privatieve kavels – in het bijzonder tengevolge van de wijzigingen of veranderingen die zouden aangebracht worden in gelijk welk gedeelte van het complex, of tengevolge van alle andere omstandigheden – de toebedeelde verdeling van de aandelen zoals vastgelegd in de basisakte, slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen bij éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Onder voorbehoud van hetgeen hierna zal worden gepreciseerd met betrekking tot de lasten, zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn of betaald dienen te worden ingeval van wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3. Ondeelbaarheid van de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen kunnen nooit, gezien hun ondeelbaarheid en bestemming, het voorwerp uitmaken van een verdeling of een veiling, behoudens evenwel in het geval van een totaal schadegeval van het complex, zoals uitgelegd in het hoofdstuk "Verzekeringen".

Artikel 4. Gemeenschappelijke delen – Rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars

4.1. De toegang tot het dak is verboden, tenzij om onderhouds- en herstellingswerken aan het dak of de schouwen uit te voeren.

4.2. De eigenaar van het appartement op het gelijkvloers dient zo nodig toegang te verlenen tot zijn appartement en tot het terras en de tuin (bijvoorbeeld gebeurlijk voor het leegmaken van de septische put).

4.3. De mede-eigenaars dienen de gemeenschappelijke delen te gebruiken overeenkomstig hun bestemming en in de mate dat deze verenigbaar is met het recht van andere mede-eigenaars.

Is meer bepaald onverenigbaar met deze principes, het op éénder welke manier belemmeren van de halls, trappen, overlopen en gemeenschappelijke gangen, er huishoudelijke werken in uitvoeren zoals uitkloppen en borstelen van tapijten, beddegoed en kleding, linnengoed, onderhoud van meubelen of gereedschap, poetsen van schoenen, parkeren op de oprit.

4.4. Het gebruik van privatieve antennes is verboden.

Enkel de algemene of buitengewone algemene vergadering van mede-eigenaars mag beslissen om een gemeenschappelijke parabolische antenne te plaatsen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, en dit op een plaats door haar aan te duiden.

Artikel 5. Gemeenschappelijke delen – Uitvoeren van werken

De werken aan de gemeenschappelijke delen kunnen slechts worden uitgevoerd mits akkoord van de algemene vergadering; dringende werken evenwel mogen worden bevolen door de syndicus.

Artikel 6. Gemeenschappelijke delen – Juridische situatie

De gemeenschappelijke delen behoren in onverdeeldheid toe aan de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschap, zoals aangeduid in deze statuten. Bijgevolg behoren ze niet toe aan de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 7. Bestemming van de privatieve kavels

De huidige bestemming van de kavels mag niet worden gewijzigd.

Wanneer het voor de overheid toegelaten is in de appartementen een vrij beroep, kantoor of vennootschap te vestigen, kan dit enkel voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor andere bewoners en dat er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, rechtstreeks in contact met het publiek.

Zijn in geen geval toegelaten in de privatieve kavels:

- gevaarlijke, hinderlijke, ongezonde, vervuilende, luidruchtige of reukveroorzakende instellingen;
- werkplaatsen, ateliers, laboratoria, ambachtelijke of industriële bedrijven;
- opslagplaatsen voor goederen;
- elke bedrijvigheid in strijd met de openbare orde of goede zeden;
- familiepensies;
- openbare bijeenkomsten, veilingen en openbare verkopen;
- speelhuizen, bars of casino's;
- drankgelegenheden voor alcoholhoudende dranken.

Artikel 8. Privatieve delen - Rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars

8.1. Elke mede-eigenaar heeft het genot en het recht te beschikken over zijn privatieve kavel binnen de perken bepaald bij huidig reglement en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars niet worden geschaad en dat niets wordt ondernomen dat de stevigheid of de isolatie van het complex in gevaar kan brengen.

8.2. Ieder kan, mits akkoord en volgens de richtlijnen van een door de syndicus aangewezen architect, de inwendige schikking van zijn lokalen wijzigen, maar onder zijn eigen verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en de privatieven van de andere mede-eigenaars.

8.3. Wanneer mede-eigenaars nalaten noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren, en door hun niet-optreden de andere kavels of de gemeenschappelijke delen aan schade blootstellen, heeft de syndicus alle machten om rechtstreeks en op kosten van de in gebreke gebleven mede-eigenaar, de dringende herstellingen in deze privatieve kavels te laten uitvoeren.

Artikel 9. Beperkingen van het genot van de privatieve delen

9.1. Niets van datgene wat de stijl en de harmonie van het complex aangaat, zelfs wanneer het zaken betreft afhankelijk van de privatieve kavels, kan gewijzigd worden dan mits beslissing van de algemene vergadering.

9.2. De mede-eigenaar kan zijn privatieve eigendom in huur geven. Hij is als enige aansprakelijk voor zijn huurder, alsmede voor elke eventuele bewoner.

9.3. Alle werkelijke schade tijdens een verhuring aangebracht aan de gemeenschappelijke delen van het complex, zal uitsluitend op kosten van de mede-eigenaar van het privaatief dat de schade veroorzaakte, hersteld worden.

Artikel 10. Lichtreclames, reclameborden en publiciteit

Geen enkel opschrift mag worden aangebracht aan de vensters van de verdiepingen, op de deuren en op de buitenmuren, en evenmin in de trappen, halls en doorgangen.

De comparanten behouden zich het recht voor alle publiciteit te voeren en alle affiches op te hangen die zij nodig achten op de privatieve kavels die zij in eigendom hebben en dit tot wanneer de laatste privatieve kavel van het complex verkocht is.

Bij uitzondering op hetgeen hier voorafgaat, mogen de mede-eigenaars of bewoners van appartementen bestemd voor een vrij beroep, zonder voorafgaande toelating van de algemene vergadering, doch op voorwaarde dat zij zich schikken naar de wettelijke bepalingen en reglementering terzake en dat zij de aan de publieke overheden verschuldigde taksen en vergoedingen betalen, publiciteit voeren en naamborden en uithangborden laten opbrengen, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant van hun privatieve kavel.

Hoofdstuk 3. Vereniging van mede-eigenaarsArtikel 11. Benaming-Zetel

De vereniging van mede-eigenaars, die tot doel heeft het behoud en het beheer van het complex, wordt genoemd "Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Groenhofstraat 1". Zij heeft haar zetel in het complex.

Artikel 12. Rechtspersoonlijkheid

De vereniging van mede-eigenaars zal rechtspersoonlijkheid hebben indien de twee volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de afstand of de overdracht van een kavel die de onverdeeldheid met zich meebrengt;
- de overschrijving op het bevoegd hypotheekkantoor.

Bij gebreke aan overschrijving, zal de vereniging van mede-eigenaars zich niet op de rechtspersoonlijkheid kunnen beroepen. Derden zullen in dit geval evenwel de mogelijkheid hebben deze tegen haar in te roepen.

Artikel 13. Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden van zodra de onverdeeldheid ophoudt.

Zij zal terug van rechtswege bestaan wanneer de onverdeeldheid opnieuw ontstaat. De gedeeltelijke of totale vernietiging van het complex heeft niet automatisch de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet met eenparigheid van stemmen van al de mede-eigenaars worden genomen en bij notariële akte worden vastgesteld.

De algemene vergadering zal ze evenwel niet kunnen ontbinden indien het complex onderworpen blijft aan de bepalingen van de artikelen 577-2, §9 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan bovendien ontbonden worden door de rechter op vraag van elke belanghebbende die een geldige reden kan inroepen.

Artikel 14. Patrimonium van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars kan slechts eigenares zijn van de noodzakelijke roerende zaken dienstig voor de verwezenlijking van haar doel.

Artikel 15. Rechtsgevolgen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte als eiser of als verweerder op te treden. Zij wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Iedere mede-eigenaar behoudt het recht om alleen alle rechtsoverdrachten met betrekking tot zijn kavel in te stellen, nadat hij – vóór de aanvang van de procedure – de syndicus hiervan bij aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld. De syndicus licht op zijn beurt de andere mede-eigenaars hierover in.

Artikel 16. Organen van de vereniging van mede-eigenaars

16.1. Algemene vergadering van mede-eigenaars

16.1.1. Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle machten van beheer en bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van deze toegekend door de wet en huidige statuten aan de syndicus en aan iedere mede-eigenaar.

Onder dit voorbehoud beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars onafhankelijk over het beheer van het complex, voor zover het de algemene belangen aangaat. Bijgevolg beschikt zij over de meest uitgebreide machten om in het algemeen belang onafhankelijke beslissingen te nemen, zich schikkend naar huidige statuten en naar de wetten terzake.

Ten titel van voorbeeld zijn haar machten onder meer de volgende:

- de aanstelling en het ontslag van de syndicus
- de aanstelling van een voorlopige syndicus
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering heeft niet de bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, tenzij alle mede-eigenaars tussenkomen.

16.1.2. Samenstelling

De algemene vergadering is samengesteld uit al de mede-eigenaars, wat ook het aantal aandelen is dat ieder van hen bezit.

Bij verdeling van het eigendomsrecht of bij gewone onverdeeldheid, wordt het recht deel te nemen aan de beaardslagen van de algemene vergadering geschorst tot wanneer de belanghebbenden iemand hebben aangeduid om dit recht uit te oefenen. In dezelfde overeenkomst zullen de partijen de bijdrage tot het reserve- en het werkkapitaal regelen. Bij gebrek aan regeling zal de vruchtgebruiker enkel bijdragen tot het werkkapitaal en zal de blote eigenaar alleen de last dragen voor het samenstellen van het reservekapitaal.

Wanneer de syndicus of de voorlopige syndicus geen mede-eigenaar is, wordt hij opgeroepen tot de algemene vergadering, maar zal hij slechts raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 577-6, §7 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere mede-eigenaar kan een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om zich te laten vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen. Niemand kan evenwel een mede-eigenaar vertegenwoordigen indien hij geen drager is van een geschreven volmacht waarop uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering vermeld is, op straffe van ongeldigheid van de volmacht. De syndicus kan niet tussenkomen als lasthebber op de algemene vergadering.

De voorzitter ziet de regelmatigheid van de volmachten na en beslist hierover soeverein.

Indien een deel van het complex aan een onbekwame toebehoort, zullen zijn wettelijke vertegenwoordigers opgeroepen worden tot de algemene vergadering. Zij zullen allen het recht hebben de vergadering bij te wonen met raadgevende stem, maar zij moeten op straffe van nietigheid van hun stem, onder hen iemand aanduiden met beaardslagende stem, die zal stemmen voor rekening van de onbekwame. Zij kunnen zich ook laten vertegenwoordigen door één enkele mandataris, drager van een volmacht, zoals hierboven aangeduid. Indien de onbekwame slechts één enkele wettelijke vertegenwoordiger heeft, dan zal deze hem geldig kunnen vertegenwoordigen.

Het is een echtgenoot ambtshalve toegelaten zijn wederhelft mede-eigenaar te vertegenwoordigen zonder een bijzonder mandaat, ongeacht het huwelijksstelsel van de echtgenoten.

De volmachten blijven gehecht aan de processen-verbaal.

Wanneer door de belanghebbenden aan de syndicus geen melding (bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs) wordt gedaan van elke adreswijziging of van iedere verandering van eigenaar, dan zullen de oproepingen geldig zijn wanneer ze gedaan worden aan het laatst gekende adres of aan de laatst gekende mede-eigenaar.

Iedere mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering door een deskundige laten bijstaan.

16.1.3. *Datum en plaats van de jaarlijkse algemene vergadering*

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden op de eerste zaterdag van de maand juni. Het uur en de plaats zullen vermeld worden in de oproepingen.

16.1.4. *Oproeping*

De syndicus moet de jaarlijkse algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan bovendien, op elk ogenblik, een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen, telkens het belang van de mede-eigendom het vereist.

Elke mede-eigenaar kan de bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering vragen. Deze aanvraag dient per aangetekend schrijven gericht te worden aan de syndicus, die zal gehouden zijn de oproepingen te versturen binnen de vijftien dagen na ontvangst van dit verzoek.

Wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert een algemene vergadering bijeen te roepen, kan elke mede-eigenaar eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten, teneinde over een door de voornoemde mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen.

De oproepingen worden verzonden tenminste tien dagen en ten hoogste twintig dagen vóór de datum van de vergadering bij gewone brief, fax of e-mail voor wat betreft de jaarlijkse algemene vergadering, en bij aangetekend schrijven, fax of e-mail ingeval van verplaatsing van de datum van de jaarlijkse algemene vergadering of samenroeping van een buitengewone algemene vergadering. De oproeping zal ook geldig zijn indien zij aan de mede-eigenaars wordt overhandigd en voor ontvangst wordt ondertekend. Deze termijn wordt herleid tot vijf dagen, wanneer er in het belang van de mede-eigendom een dringende beslissing dient genomen te worden.

De oproepingen bevatten op duidelijke wijze alle punten van de dagorde, alsmede plaats, dag en aanvangsuur waarop de vergadering wordt gehouden.

Wanneer er onvoldoende aanwezigen zijn op de eerste vergadering, dan kan een tweede vergadering op dezelfde wijze bijeengeroepen worden na een termijn van minstens vijftien dagen, met dezelfde dagorde, met vermelding dat het om een tweede algemene vergadering gaat. Hier zal de oproepingstermijn tenminste vijf dagen en ten hoogste tien dagen bedragen.

16.1.5. *Dagorde/agenda*

De dagorde wordt vastgesteld door diegene die de vergadering bijeenroept.

Alle agendapunten moeten in de oproepingen op een duidelijke manier vermeld worden.

De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en stemmen over de punten die op de dagorde staan. Over de punten vermeld onder "diversen" kan slechts geldig worden gestemd indien zij voorafgaandelijk gedetailleerd vermeld werden op de agenda.

Iedere mede-eigenaar heeft het recht een punt te doen inschrijven op de agenda.

Het verzoek hiertoe zal schriftelijk en ten gepaste tijde gedaan moeten worden aan de syndicus teneinde tijdig te kunnen worden opgenomen in de oproepingsbrief.

16.1.6. *Samenstelling van de vergadering*

De algemene vergadering is slechts geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars tegenwoordig, vertegenwoordigd of behoorlijk opgeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars voor de punten op de agenda vermeld, zelfs indien zij al dan niet vertegenwoordigd of afwezig waren of zich onthielden.

16.1.7. *Beraadslagingen*

16.1.7.1. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. De mede-eigenaars beschikken over één stem per honderdste (100ste) dat zij bezitten in de gemeenschappelijke delen.

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

De syndicus beschikt over geen enkele stem behoudens wanneer hij ook mede-eigenaar is, onverminderd artikel 577-6,§7 van het Burgerlijk Wetboek, van toepassing ingeval van tegenstrijdige belangen.

Geen enkele persoon die door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of die door haar is tewerkgesteld kan persoonlijk en evenmin bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen die betrekking hebben op de hem toevertrouwde opdracht.

Indien de statuten de kosten van onderhoud van een gedeelte van het complex of de kosten van onderhoud en de werking van een uitrusting ten laste leggen van bepaalde mede-eigenaars, zullen deze mede-eigenaars alleen deelnemen aan de stemming betreffende deze uitgaven. Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn deelname in deze uitgaven.

16.1.7.2. De algemene vergadering stemt enkel rechtsgeldig wanneer tenminste de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Indien dit quorum niet bereikt wordt, zal een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden na het verstrijken van een termijn van tenminste vijftien dagen. Zij zal kunnen beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en ongeacht het aantal aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houders zijn, tenzij de beslissing de eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars vereist.

16.1.7.3. De beraadslagingen worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, behalve wanneer de unanimiteit vereist is door de wet, de huidige statuten of door het reglement van inwendige orde.

16.1.7.4. De beraadslagingen van de algemene vergadering worden door de zorgen van de syndicus opgenomen in een register neergelegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse, door alle geïnteresseerden, kosteloos worden geraadpleegd. Het wordt ondertekend door de voorzitter en de syndicus. De processen-verbaal moeten in het register worden bewaard door de syndicus of een hiertoe aangewezen mede-eigenaar, onder zijn verantwoordelijkheid, en dit ten laatste binnen de maand volgend op de beslissing. Iedere mede-eigenaar kan inzage vragen van het register van processen-verbaal en er een kopij van nemen op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Een vertaling van de statuten kan slechts worden gevraagd mits tenlasteneming van de vertalingskosten door diegene die het vraagt en mits voorafgaande storting van de nodige provisie.

16.1.8. *Unanimiteit*

De algemene vergadering beslist met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over:

- iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
- alle werken met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van deze waarover de syndicus kan beslissen;
- iedere andere wijziging aan de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- de wijziging van de bestemming van het complex of van een deel ervan;
- de heropbouw van het complex of de herstelling van het beschadigde gedeelte ingeval van gedeeltelijke vernietiging;
- iedere verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- alle daden van beschikking over gemeenschappelijke onroerende goederen;
- elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, alsmede elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het complex;
- de beslissing om de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden.

16.1.9. *Rechtsvorderingen*

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

Deze vordering moet ingesteld worden binnen de drie maanden te rekenen vanaf het tijdstip waarop de belanghebbende kennis gekregen heeft van de beslissing.

De mede-eigenaar die op geldige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis te hebben genomen van de beslissing op het moment waarop ze door de algemene vergadering is aangenomen.

Wanneer de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om, op eigen kosten, de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich daartegen, zonder gegronde reden, verzet.

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering 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, teneinde deze toe te laten zich in de plaats van de algemene vergadering te stellen en in haar plaats de vereiste beslissing te nemen.

16.1.10. *Tegenstelbaarheid – Kennisgeving*

Elke bepaling van het reglement van inwendige orde en elke beslissing van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks tegengesteld worden aan diegenen aan wie ze tegenstelbaar zijn.

Zij zijn eveneens tegenstelbaar aan iedere persoon, die houder is van een zakelijk of een persoonlijk recht op het complex in mede-eigendom en aan diegenen die houder zijn van een toelating tot bewoning en zulks onder de volgende voorwaarden:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlenner wordt gedaan op het tijdstip van het toestaan van het recht, van het bestaan van het reglement van inwendige orde en van het register inhoudende de beslissingen van de algemene vergadering, of, bij gebreke hiervan, door de kennisgeving die hem gedaan wordt op initiatief van de syndicus. De verlenner van het recht is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-

eigenaars en de houder van het persoonlijk of zakelijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontstaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem er wordt van gedaan op initiatief van de syndicus. Deze kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Iedere houder van een zakelijk recht is gehouden de syndicus in te lichten omtrent de overdracht, hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel, van zijn zakelijk recht of van de toekenning van een persoonlijk recht. Deze melding dient gedaan te worden bij aangetekend schrijven aan de syndicus of tegen ontvangstbewijs van deze en dit binnen de acht dagen na de ondertekening van de notariële akte of de akte die deze toekenning vaststelt.

16.1.11. *Voorzitterschap – aanwezigheidslijst*

De vergadering duidt jaarlijks met volstreekte meerderheid van stemmen zijn voorzitter aan.

Deze kan herkozen worden.

Het voorzitterschap van de eerste vergadering komt toe aan de oudste onder de mede-eigenaars.

De syndicus vervult ambtshalve de rol van secretaris.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die aan het begin van de zitting door de mede-eigenaars die de zitting bijwonen of door hun gemachtigden, wordt ondertekend; deze aanwezigheidslijst wordt door de voorzitter voor eensluidend verklaard.

16.2. De syndicus

16.2.1. *Benoeming*

De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van alle mede-eigenaars, voor een duur van één jaar. Zijn mandaat is hernieuwbaar.

Indien de syndicus een vennootschap is, dan zal de algemene vergadering daarenboven de fysieke persoon (personen) aanduiden die gemachtigd is (zijn) om in hoedanigheid van syndicus te handelen.

16.2.2. *Ontslag – bevoegdheid*

De algemene vergadering kan op ieder ogenblik de syndicus ontslaan.

Zij moet haar besluit niet motiveren. Zij kan hem ook een voorlopige syndicus toevoegen voor een welbepaalde periode of voor welbepaalde doeleinden.

De rechter kan ook, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopige syndicus aanstellen voor de duur die hij bepaalt, en dit ingeval de syndicus verhinderd is of in gebreke blijft. Hij wordt in het geding betrokken.

16.2.3. *Publiciteit*

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt, binnen de acht dagen na zijn aanstelling of benoeming, op onveranderlijke en zichtbare wijze aangeplakt aan de ingang van het complex, waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar maatschappelijke benaming en doel, alsmede haar maatschappelijke zetel. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere wijzigingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, en met name de plaats waar, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, het reglement van inwendige orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering, kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

16.2.4. *Verantwoordelijkheid – Overdracht van bevoegdheden*

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheden slechts overdragen mits voorafgaandelijk akkoord van de algemene vergadering en dit enkel voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

16.2.5. *Bevoegdheden*

16.2.5.1. De syndicus is gelast met het bijeenroepen van de algemene vergadering op de door het reglement van mede-eigendom vastgestelde data of telkens als er dringende beslissingen dienen genomen te worden in het belang van de mede-eigendom of ook nog wanneer een mede-eigenaar hem hiertoe verzoekt.

16.2.5.2. De syndicus is gelast met het bewaren van de beslissingen van de algemene vergadering in het register bedoeld in artikel 577-10, §3 van het Burgerlijk Wetboek en er over te waken dat het reglement van inwendige orde, zonder uitstel, bijgewerkt wordt in functie van de wijzigingen aangenomen door de algemene vergadering. Hij staat tevens in voor het uitvoeren en laten uitvoeren van deze beslissingen.

16.2.5.3. De syndicus is gelast met het nemen van alle bewarende maatregelen en het stellen van alle daden van voorlopig beheer en onder meer met:

- het uitvoeren van alle onderhouds-of andere werken, onder de voorwaarden bij huidige statuten voorzien (te dien einde stelt hij hiertoe alle nodige uitvoerders aan);
- het aanwerven en ontslaan van onderhoudspersoneel of van een onderhoudsfirma;
- het bewaren van de belangrijkste archieven van de mede-eigendom;
- het goed onderhoud en de goede werking van alle gemeenschappelijke diensten, onder andere de uitvoering, zonder verwijl, van dringende werken of deze beslist door de algemene vergadering, het toezicht op het ophalen van het huisvuil, het reinigen van de voetpaden, halls, trappen en andere gemeenschappelijke delen.

16.2.5.4. De syndicus is gelast met het beheer van het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars. Hij dient ten dien einde:

- de boekhouding bij te houden en de rekeningen op te stellen van elke eigenaar, aan wie elk trimester zijn rekening zal voorgelegd worden en/of op vraag overgemaakt naar aanleiding van de overdracht van eigendom van een kavel;

- de gemeenschappelijke uitgaven te betalen en de ontvangsten te innen voor rekening van de mede-eigendom, de gemeenschappelijke lasten tussen eigenaars of bewoners te verdelen, zonder afbreuk te doen, ten aanzien van de mede-eigendom, van de verplichting van elke eigenaar alleen gehouden te zijn tot de betaling van deze lasten;

- het werkkapitaal en het reservekapitaal te beheren;

- in naam en voor rekening van de mede-eigenaars alle verzekeringscontracten betreffende het goed te onderschrijven, of in voorkomend geval, voor rekening van de vereniging der mede-eigenaars, volgens de onderrichtingen van de algemene vergadering;

- de mede-eigendom te vertegenwoordigen tegenover de verzekeraars, zonder dat hij een voorafgaandelijke be-
raadslaging van de algemene vergadering of van de afzonderlijke mede-eigenaars dient voor te leggen.

16.2.5.5. De syndicus is gelast om de nodige contracten af te sluiten inzake de nutsvoorzieningen voor de gemeenschappelijke delen.

16.2.5.6. De syndicus is gelast om alle nodige jaarlijkse onderhoudscontracten verder te zetten of te onderschrijven, onder meer voor alle geplaatste of te plaatsen toestellen, zoals mazoutbranders, boilers (voor zover voorraadig).

16.2.5.7. De syndicus is gelast met de vertegenwoordiging van de vereniging van mede-eigenaars in rechte als eiser en als verweerder, en voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, onder meer om de beslissingen van de algemene vergaderingen uit te voeren, zowel voor wat betreft het dagelijks beheer als voor wat betreft het beheer van het complex in het algemeen. Te dien einde vertegenwoordigt de syndicus ten overstaan van wie ook de geheelheid van de mede-eigenaars en dit als orgaan van de vereniging van mede-eigenaars. Hij verbindt dus geldig alle mede-eigenaars en/of bewoners, zelfs zij die afwezig zijn en zij die zich hebben verzet tegen een regelmatig genomen beslissing door de algemene vergadering.

16.2.5.8. De syndicus is gelast met het overleggen van de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, §1 van het Burgerlijk Wetboek, binnen de vijftien dagen na het verzoek hem gedaan door de notaris.

16.2.5.9. De syndicus is gelast met de mededeling aan elke persoon, die het complex bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, van de datum van de vergaderingen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze opmerkingen of vragen zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld.

16.2.5.10. De syndicus is gelast met de vertegenwoordiging van de vereniging van mede-eigenaars bij alle notariële akten en met name de wijzigingen aan de statuten of elke andere beslissing van de algemene vergadering. De syndicus zal eveneens handlichting kunnen geven van elke in- en overschrijving in het voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, met of zonder betaling. De syndicus zal nochtans tegenover de instrumenterende notaris zijn bevoegdheden moeten aantonen door het voorleggen van een uittreksel van zijn benoeming als syndicus en van deze die hem de machten verlenen om alleen de notariële akte te ondertekenen, alsook het uittreksel van de beslissing die het voorwerp van de notariële akte weergeeft.

Ten overstaan van de hypotheekbewaarder moet hij zijn bevoegdheid en wat er hier voorafgaat, niet verantwoorden. Zo geldt dit onder meer voor de wijziging van de aandelen in mede-eigendom, de wijziging van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, de overdracht van een gemeenschappelijk deel, de vestiging van een zakelijk recht op een gemeenschappelijk deel, de ondertekening van een akte houdende handlichting van een in- of overschrijving in voordeel van de vereniging van mede-eigenaars, enzovoort.

16.2.5.11. De syndicus is gelast met het onderzoeken van de betwistingen die ontstaan met derden of tussen mede-eigenaars inzake de gemeenschappelijke delen, er verslag van uit te brengen aan de algemene vergadering en, ingeval van hoogdringendheid, alle nodige bewarende maatregelen te nemen.

16.2.5.12. De syndicus is gelast om, wanneer hij zware tekortkomingen vaststelt aan de bepalingen van het reglement van mede-eigendom door bewoners van privatieve kavels of handelingen vaststelt die van die aard zijn dat zij de rust verstoren of schade berokkenen aan de andere bewoners van het complex, bij aangetekend schrijven de overtreder te bevelen alle dringende maatregelen te treffen die nodig zijn, en hem te betekenen dat, ingeval van inactiviteit van zijnerwege, de syndicus het recht zal hebben alle maatregelen te treffen die hij nodig acht om de rust en het goede beheer te herstellen. Is de overtreder een huurder dan zal de syndicus, alvorens deze maatregelen te nemen, de betrokken mede-eigenaar per aangetekend schrijven ervan in kennis stellen dat hij het nodige moet doen binnen de vijftien dagen, en dat bij gebreke daaraan, de syndicus persoonlijk kan optreden.

16.2.5.13. De syndicus is gelast met de taken en verplichtingen van de mede-eigenaars in hun hoedanigheid van eventuele toekomstige opdrachtgevers inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de delen van bouwwerken in gedwongen mede-eigendom. Dit gedeelte van het postinterventiedossier bevindt zich bij de syndicus en kan door iedere belanghebbende kosteloos worden geraadpleegd.

16.2.6. *Vergoeding*

Het mandaat van syndicus wordt vergoed zoals bepaald in de door de algemene vergadering goedgekeurde overeenkomst met de syndicus. Deze vergoeding is een gemeenschappelijke last.

16.2.7. Ontslag

De syndicus kan ten allen tijde ontslag nemen, mits een opzeg van minstens drie maanden, zonder dat deze uitwerking mag hebben vóór het verstrijken van een burgerlijke trimester.

Dit ontslag moet bij aangetekend schrijven worden betekend en overgemaakt aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Hoofdstuk 4. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten en ontvangsten

Artikel 17. Gemeenschappelijke lasten

17.1. Samenstelling en verdeling van de lasten

Onder voorbehoud van wat hierna gezegd, vallen de gemeenschappelijke lasten ten laste van alle mede-eigenaars ten belope van de aandelen die zij bezitten in de gemeenschappelijke delen, en die vastgesteld zijn in verhouding tot de waarde van hun kavel.

Worden beschouwd als gemeenschappelijke lasten:

- de kosten van bewaring, onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke delen;
- de beheerskosten van de gemeenschappelijke delen;
- de kosten van verbruik, herstel en onderhoud van de gemeenschappelijk gebruikte installaties;
- de verzekeringspremies;
- het onderhoud van alle gemeenschappelijke inrichtingen en de gemeenschappelijke toegangen tot het complex;
- de door de mede-eigendom verschuldigde schadevergoedingen;
- de kosten voor heropbouw van het vernietigde complex.

Onder voorbehoud van wat hierna gebeurlijk anders gezegd, zal elke mede-eigenaar bijdragen tot de gemeenschappelijke lasten in evenredigheid tot zijn aandelen in de gemeenschappelijke delen.

17.2. Individueel verbruik

Het individueel verbruik van gas, water en electriciteit, en alle kosten in verband met deze diensten worden betaald en gedragen door de betrokken mede-eigenaar.

17.3. Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het complex rechtstreeks door de administratieve overheid op elke afzonderlijke private eigendom worden gevestigd, worden deze belastingen verdeeld onder de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex.

17.4. Verhoging van de lasten door toedoen van een mede-eigenaar

Indien een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner, de gemeenschappelijke lasten door zijn persoonlijk toedoen zou verhogen, dient hij alleen deze verhoging te dragen.

Artikel 18. Gemeenschappelijke ontvangsten

Indien er gemeenschappelijke ontvangsten zouden zijn met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, dan zullen zij verworven zijn door de vereniging van mede-eigenaars, die beslist over de bestemming ervan.

Artikel 19. Wijziging van de verdeling van de lasten

Ingeval van wijziging van de verdeling van de lasten, en indien deze uitwerking heeft vóór de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van een in kracht van gewijsde gegaan vonnis, dan dient de syndicus binnen de maand een nieuwe afrekening op te stellen voor de volgende vergadering, zonder dat deze afrekening méér dan vijf jaar mag teruggaan.

Deze afrekening dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering die bijeengeroepen wordt door de syndicus binnen de twee maanden na de voormelde beslissing.

Deze afrekening zal enerzijds de sommen omvatten die dienen terugbetaald te worden aan elke mede-eigenaar, wiens aandelen in de lasten verlaagd werden, en anderzijds de sommen te betalen door elke mede-eigenaar, wiens aandelen in de lasten verhoogd werden.

Deze betalingen dienen plaats te vinden, zonder intrest, binnen de twee maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De vordering of de schuld waarvan hierboven sprake wordt als verjaard beschouwd voor de periode van méér dan vijf jaar vóór de beslissing van de algemene vergadering, of het in kracht van gewijsde gegaan vonnis, dat uitspraak deed over de wijziging van de verdeling der gemeenschappelijke lasten.

Ingeval van overdracht van een kavel, zal de vordering of schuld waarvan hierboven sprake pro rata temporis verdeeld worden onder de overdrager en de overnemer. De in aanmerking te nemen datum is deze van de dag waarop de overdracht vaste datum verkrijgt (artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 20. Overdracht van een kavel

De administratieve kost van de mededeling door de syndicus te doen aan de notaris die gelast is met het opstellen van de akte houdende overdracht van een privative kavel, en dit in uitvoering van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek, is ten laste van de koper.

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

Ingeval van eigendomsoverdracht van een kavel:

- is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij geen effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen (de afrekening wordt door de syndicus opgesteld);

- blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van periodieke uitgaven, zoals de verwarmings-en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en in voorkomend geval de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals deze veroorzaakt door werken aan gemeenschappelijke delen.

De vorderingen ontstaan na de datum van overdracht tengevolge van een vóór deze datum ingestelde procedure, komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist zelfstandig over de bestemming ervan.

De geldopvragingen voor de samenstelling van het reservekapitaal die worden beslist door de algemene vergadering vóór de datum van de overdracht, zullen ten laste blijven van de verkoper, onverminderd anders overeengekomen in de akte van overdracht.

Voor de toepassing van dit artikel:

- is de datum van de overdracht deze waarop de vervreemding een vaste datum gekregen heeft overeenkomstig artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek. De vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de syndicus, heeft niettemin het recht de datum van de eigendomsoverdracht in te roepen indien deze niet samenvalt met de vaste datum van de overdracht en onverminderd het recht van de partijen om aan de syndicus te vragen om rekening te houden met de datum van de verkoopovereenkomst, zelfs indien deze geen vaste datum heeft. De syndicus dient de optredende notaris daarvan in te lichten, bij aangetekend schrijven, binnen de vijftien vrije dagen na het versturen van de staat waarvan sprake in artikel 577-11,§1 van het Burgerlijk Wetboek. Deze termijn is voorgeschreven op straffe van verval.

- wordt de betaling als eisbaar aanzien te rekenen vanaf de werkdag volgend op de datum waarop de syndicus de afrekening verstuurt.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks worden afgesloten zal de afrekening echter forfaitair worden vastgesteld tussen partijen op basis van het vorige boekjaar.

Hoofdstuk 5. – Werken en herstellingen

Artikel 21. Dringende herstellingen

De syndicus beschikt over alle bevoegdheden om de werken die absoluut dringend van aard zijn, uit te voeren, zonder daartoe de machtiging van de vergadering te moeten vragen. De mede-eigenaars kunnen dit nooit verhinderen.

Worden gelijkgesteld met dringende herstellingen, alle werken nodig voor het normaal onderhoud en het behoud van het goed, alsmede alle nodige werken en aanpassingen aan het gebouw die vereist worden of zijn door bestaande of toekomstige verordeningen van de overheid of op heden of in de toekomst van toepassing zijnde normen (bv. de brandweer).

Artikel 22. Erfdienstbaarheden betreffende de werken

Indien de syndicus het noodzakelijk acht, moeten de mede-eigenaars via hun privatieve lokalen (al dan niet bewoond) toegang geven voor alle controles, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemeenschappelijke delen; dit is ook het geval voor eventuele controles aan privatieve leidingen indien de syndicus dit onderzoek nodig acht.

Zij moeten eveneens toegang verlenen tot hun lokalen, zonder vergoeding, aan de architecten, aannemers, enzovoorts, die de nodige werken en herstellingen uitvoeren aan de gemeenschappelijke zaken of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij wordt verstaan dat de werken met de gewenste spoed dienen uitgevoerd te worden.

Tenzij het gaat om dringende herstellingen, mag deze toegang niet geëist worden tussen één juli en één en dertig augustus.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken gedogen die voortvloeien uit de herstellingen van de gemeenschappelijke zaken, ongeacht hun duur.

Hoofdstuk 6. – Aansprakelijkheid – Verzekeringen – Heropbouw

Artikel 23. Verzekeringen

De verzekering, zowel van de privaatieve delen (met uitzondering van de inboedel), als van de gemene delen, zal voor al de eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij moeten geschieden via een collectieve verzekeringspolis. Deze verzekering zal brand-en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, ongevallen door elektriciteit, verhaal van derden en/of van één der bewoners tegenover de anderen, en waterschade na brand moeten dekken, en dit bij de verzekeringsmaatschappij en voor de bedragen door de algemene vergadering vast te stellen.

Zal eveneens worden verzekerd het risico "waterschade" tot dekking van de schade aan het gebouw als gevolg van toevallige lekken, breuken, verstoppingen van buizen, kanalen, goten en van ieder watertoestel van het gebouw, of als gevolg van insijpeling van water via de daken, platformen en gevels, volgens de mogelijkheden van de verzekeringsmarkt.

Wat hun onderlinge verhouding betreft, verzaken de mede-eigenaars uitdrukkelijk aan alle verhaal tegen één van hen of tegen de vereniging der mede-eigenaars, wanneer de schade voortkomt uit een door de bedoelde verzekeringspolis gedekt risico in een ander lokaal of perceel ontstaan (onverschillig of het deel gemeenschappelijk of privaatief is) of aangericht wordt aan voorwerpen in het gebouw gelegen, behalve wanneer het kwade trouw betreft. De eigenaars verplichten zich ervoor te zorgen dat de gebruikers van hun kavels aan alle verhaal verzaken zo tegen henzelf als tegen de andere bewoners voor schade aangericht in de voorwaarden voorzien in de vorige zin. Niet-naleving van deze verplichting heeft de aansprakelijkheid van de nalatige eigenaar tot gevolg.

Tevens moet een verzekering afgesloten worden om de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaars te dekken tegen alle ongevallen die personen ten dienste van het goed kunnen overkomen of die zouden veroorzaakt worden wegens de staat of het onderhoud van het gebouw en de technische installaties, onverschillig of de slachtoffers van het ongeval bewoners van het goed zijn of niet.

Artikel 24. Rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars

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

Wanneer er een bijkomende premie verschuldigd is uit hoofde van het beroep uitgeoefend door een van de mede-eigenaars, of van het personeel dat hij tewerk stelt, of van de huurder of bewoner van zijn privaatieve kavel, of in het algemeen om elke persoonlijke reden, eigen aan één der mede-eigenaars, dan valt deze bijkomende premie uitsluitend ten laste van deze laatste.

Artikel 25. Schadevergoeding toegekend door de verzekering

Ingeval van beschadiging of vernietiging van het gebouw, zal de schadevergoeding voor de privaatieve delen toekomen aan de desbetreffende mede-eigenaar en voor de gemene delen aan iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aantal aandelen.

De schadevergoeding, toegekend ingevolge de polis, wordt geïnd door de syndicus en wordt op de bank gestort op een speciale rekening.

Te dien einde komt het de syndicus toe van de verschillende mede-eigenaars – vóór de betaling van de hun respectievelijk toekomende schadevergoedingen of de aanwending van deze schadevergoedingen voor de wederopbouw – de voorlegging te eisen, op kosten van ieder van hen, van het hypotheccair overschrijvings- en inschrijvingscertificaat en dit teneinde rekening te houden met de rechten van de bevoorrechte en hypotheccaire schuldeisers.

In voorkomend geval laat hij de voormelde schuldeisers tussenkomen bij de regeling van de voormelde schadevergoedingen.

Artikel 26. De aanwending van de schadevergoeding voor schade aan de gemene delen

26.1. Gedeeltelijke schade

De schadevergoeding zal gebruikt worden tot herstel van de beschadigde delen in hun oorspronkelijke staat voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist.

Is de schadevergoeding ontoereikend, dan zal het tekort bijgelegd moeten worden door de mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aantal aandelen in de gemene delen.

Is de schadevergoeding hoger dan de uitgaven tot herstel, dan zal het overschot toekomen aan de mede-eigenaars, ieder in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen.

26.2. Totale schade

De schadevergoeding zal gebruikt worden tot wederopbouw van het complex voor zover de algemene vergadering hiertoe beslist.

Is de schadevergoeding ontoereikend, dan zal het tekort worden bijgelegd door de mede-eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Beslist de algemene vergadering niet tot wederopbouw, dan brengt de totale vernietiging van het complex op zich niet de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars met zich. De onverdeeldheid neemt pas een einde wanneer de gemeenschappelijke zaken worden verdeeld of verkocht. Alsdan zal iedere mede-eigenaar vergoed worden in verhouding tot zijn aandelen in de gemene delen.

Artikel 27. Bijzondere verzekeringen

27.1. Indien er verfraaiingswerken werden uitgevoerd door de mede-eigenaars aan hun eigendom, dan dienen zij deze, alsmede de inboedel, op hun kosten te verzekeren. Deze mede-eigenaars kunnen deze verfraaiingswerken evenwel verzekeren via de algemene verzekering mits zij de kosten van de bijkomende premie dragen en zonder dat de overige mede-eigenaars dienen tussen te komen in de kosten van de eventuele wederopbouw.

27.2. De mede-eigenaars die van oordeel zijn dat de verzekering werd aangegaan voor een onvoldoende bedrag, hebben ten allen tijde de mogelijkheid, voor hun eigen rekening, een aanvullende verzekering af te sluiten, bij dezelfde maatschappij mits hiervan alle lasten en premies te dragen.

In beide gevallen hebben alleen de belanghebbende mede-eigenaars recht op het overschot van schadevergoeding, welke wordt toegekend als gevolg van deze aanvullende verzekering, en zullen zij er vrij over beschikken.

Artikel 28. Einde onverdeeldheid

Ingeval van een totale vernietiging van het complex, om een reden die niet gedekt wordt door de verzekering, of ingeval het complex door ouderdom een belangrijk gedeelte van zijn gebruikswaarde zou verloren hebben, behoort het aan de algemene vergadering van mede-eigenaars om, met inachtnaam van de wettelijke en statutaire voorschriften, te beslissen over een eventuele wederopbouw van het complex of over de eventuele verkoop of verdeling van het complex in zijn geheel.

Artikel 29. Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten van het complex worden beheerst door de bepalingen aangehaald in de artikelen 577-2, §9 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De bepalingen die ze inhouden en die tegenstrijdig zijn met gezegde artikelen, worden als niet geschreven aanzien.

TITEL III – REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 1. Draagwijdte – Wijzigingen

Er wordt een reglement van inwendige orde opgesteld betrekking hebbend op het complex en de bijzonderheden van het leven in gemeenschap, om te gelden tussen alle mede-eigenaars en hun rechthebbenden te welken titel ook. Dit reglement kan gewijzigd worden door de algemene vergadering, beslissend met unanimiteit. De wijzigingen dienen chronologisch voor te komen in het register der notulen van de vergaderingen.

Artikel 2. Boekhouding

2.1. Provisie voor gemeenschappelijke lasten

Om tegemoet te komen aan de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal elke eigenaar van een privative kavel, in functie van zijn aandelen in het complex, een provisie moeten betalen die vastgesteld wordt op basis van een raming van de uitgaven over een periode van twaalf maanden. De syndicus heeft nochtans het recht om de vastgestelde provisie aan te passen in functie van de schommeling van de kosten teneinde in elk geval de dekking te verzekeren van de uitgaven voor de periode van twaalf maanden.

De syndicus is gelast met het invorderen van deze vastgestelde provisie van elke mede-eigenaar zodat een werkkapitaal voor het beheer van het complex wordt vastgesteld.

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, onder meer voor de uitvoering van belangrijke werken mag de syndicus een bijkomende provisie opvragen, waarvan hij zelf het bedrag vaststelt.

De algemene vergadering kan vervolgens beslissen over bijzondere maatregelen die dienen genomen te worden met betrekking tot het beheer van dit reservekapitaal.

2.2. Betalingstermijn – sancties

Alle mede-eigenaars dienen de betaling aan de syndicus te verrichten binnen de dertig dagen na de uitnodiging tot betaling van de voorschotten en/of de afrekeningen van de gemeenschappelijke lasten. De mede-eigenaar die in gebreke blijft om de betaling te verrichten binnen de dertig dagen, dient van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatighedsintrest te betalen, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, zonder afbreuk te doen aan de opeisbaarheid van alle andere schadevergoedingen en intresten.

De mede-eigenaars die verzuimen te betalen, ondanks de ingebrekestelling door de syndicus, kunnen door de syndicus gerechtelijk vervolgd worden overeenkomstig artikel 577-8, §4,6° van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus kan bovendien een bijkomende som vorderen van zeven euro vijftig cent (7,50 EUR) bij de eerste aanmaning, van twaalf euro vijftig cent (12,50 EUR) bij de tweede aanmaning, van vijf en twintig euro (25,00 EUR) bij de ingebrekestelling, alsook van de forfaitaire som van vijf en zeventig euro (75,00 EUR) voor de dossierkosten van de mede-eigendom voor elk geschil dat aan een advocaat zou worden overgemaakt. In dit verband staat het de syndicus vrij om een verzekering rechtsbescherming af te sluiten om zich te verzekeren tegen geschillen die zich kunnen voordoen tussen de vereniging van mede-eigenaars en één van hen.

De betaling van de gemeenschappelijke lasten kan in geen geval aangerekend worden op de provisie voor gemeenschappelijke lasten, die intact moeten blijven. Het bedrag ervan is onderhevig aan aanpassing volgens de schommelingen van de kosten, teneinde in elk geval twaalf maanden lasten te kunnen dekken.

2.3. Inning van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is gehouden alle maatregelen te nemen voor het behoud van de schuldvorderingen van de collectiviteit van de mede-eigenaars.

2.4. Jaarrekeningen van de syndicus

Tijdens de algemene vergadering legt de syndicus zijn algemene rekeningen voor en onderwerpt ze aan de goedkeuring van de vergadering. Indien nodig, krijgt hij er ontlasting voor.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening door opgave van de door elke mede-eigenaar gestorte provisie.

De mede-eigenaars zullen onmiddellijk aan de syndicus de fouten melden die zij in deze rekeningen konden vaststellen.

De vergadering van mede-eigenaars kan bij volstreekte meerderheid van stemmen beslissen over alle wijzigingen aan het bovenvermeld systeem van boekhouding.

Artikel 3. Reiniging van de gemeenschappelijke delen

De reinigingsdienst van de gemeenschappelijke delen zal worden verzekerd door de zorgen van de syndicus.

Artikel 4. Ramen – Gevels – Terrassen

De mede-eigenaars en gebruikers mogen aan de ramen, gevels en op de terrassen geen uithangborden, reclame, provisiekasten, linnen en andere voorwerpen aanbrengen/plaatsen met uitzondering van wat is bepaald in het reglement van mede-eigendom.

Artikel 5. Inwendige orde

Het is de bewoners van het complex, ten titel van eenvoudige verdraagzaamheid, toegelaten vissen, niet-vrijlopende honden, katten en vogels te houden.

Indien het dier hinder veroorzaakt door geluid, reuk of anderszins, mag de toegeeflijkheid worden ingetrokken voor het dier in kwestie bij beslissing van de syndicus.

Indien deze tolerantie wordt ingetrokken zal de mede-eigenaar die zich niet schikt naar de beslissing van de syndicus, een schadevergoeding moeten betalen per dag vertraging, waarvan het bedrag vastgesteld wordt door de algemene vergadering, onverminderd alle sancties die via gerechtelijke weg bevolen worden.

Dit bedrag zal in het reservekapitaal gestort worden tenzij de algemene vergadering, bij volstreekte meerderheid, hier anders over beslist.

Artikel 6. Wijze van bewoning/gebruik

6.1. De mede-eigenaars, huurders, het huispersoneel en de andere bewoners van het complex moeten steeds het complex bewonen en het gebruiken volgens het juridisch begrip "goede huisvader".

De bewoners moeten erop toezien dat de rust van het complex op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hun toedoen of door dit van hun huurders, bezoekers of personeel.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten, radio's, televisietoestellen en muziekketens is toegelaten. Er dient evenwel voor gezorgd te worden dat de werking van deze toestellen de andere bewoners geen ongemakken bezorgen.

Indien in het complex gebruik gemaakt wordt van elektrische toestellen die storingen veroorzaken, dan dienen zij voorzien te zijn van een uitrusting die deze storingen dermate beperken dat de radio-ontvangst niet wordt gehinderd.

Geen enkele motor mag in de appartementen worden geïnstalleerd, met uitzondering van kleine motoren die huishoudtoestellen bedienen.

6.2. De privative kavelen mogen slechts in huur worden gegeven aan eerbare en solvabele personen.

Dezelfde verplichtingen rusten op de huurders in geval van onderverhuur of overdracht van huur. Elke mede-eigenaar dient als huurwaarborg het wettelijk toegelaten maximum te vragen.

De mede-eigenaars moeten aan hun bewoners de verplichting opleggen hun huurdersrisico en hun aansprakelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars en de burens te verzekeren.

6.3. De mede-eigenaars zijn gehouden de syndicus in te lichten van elke verhuur.

6.4. De syndicus zal aan de huurders de wijzigingen aan dit reglement mededelen, alsook de voorschriften en beslissingen van de algemene vergadering, die hen kunnen aanbelangen, dit alles overeenkomstig artikel 577-10, §4 van het Burgerlijk Wetboek.

6.5. Bij niet-naleving van de statuten van het complex of het huidige reglement van inwendige orde, door een huurder, door zijn onderhuurder of overnemer van de huur, of door elke andere bewoner, is de mede-eigenaar na een tweede verwittiging gegeven door de syndicus, gehouden de verbreking van de huur te vragen of een einde aan de bewoning te stellen.

Artikel 7. Verbodsbepalingen

In het complex is de opslag van gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke stoffen verboden.

Geen enkele opslag van ontvlambare stoffen is toegelaten, behoudens het uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering.

Zij die deze toestemming verkregen hebben om een dergelijke opslagplaats ter beschikking te hebben, moeten alleen de bijkomende kosten dragen voor de verzekering tegen de risico's van brand en ontploffing, die dit verhoogd risico met zich meebrengt voor de mede-eigenaars van het complex.

Artikel 8.

Ingeval zich een geschil voordoet tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het complex betreffende de gemeenschappelijke delen, is de syndicus verplichtend de eerste instantie aan wie het geschil moet worden voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft voortbestaan, zal het – ter verzoening – voor de algemene vergadering worden gebracht.

Indien de onenigheid blijft voortduren, is verhaal mogelijk voor de bevoegde rechter.

Ingeval van onenigheid tussen bepaalde mede-eigenaars en de syndicus, en met name ingeval van moeilijkheden betreffende de interpretatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde, zal het geschil – ter verzoening – voor de algemene vergadering worden gebracht.

Indien een akkoord wordt bereikt, wordt er een proces-verbaal van opgemaakt.

Indien de onenigheid blijft voortbestaan, is verhaal mogelijk voor de bevoegde rechter.

Ingeval van geschil tussen de algemene vergadering (waaronder wordt verstaan: de volstreekte meerderheid van haar leden) en één of meerdere mede-eigenaars, zullen alle procedure-en rechtsplegingskosten waaronder, in voorkomend geval en voor zover niet wettelijk verboden de honoraria van advocaten, en de kosten van deskundigen – en die voorgeschoten werden door de syndicus optredend voor rekening van de algemene vergadering – uitsluitend gedragen worden door de verliezende partij.

Artikel 9. Keuze van woonst.

In elke overeenkomst of contract betrekking hebbend op een deel van het complex, dienen de partijen woonstkeuze, met toekenning van rechtsmacht, te doen in België, zoniet zal de woonstkeuze van rechtswege gedaan worden in het complex.

TITEL IV. EERSTE ALGEMENE VERGADERING

Na de verkoop van de eerste privatieve kavel zal zo haast mogelijk een algemene vergadering worden samengeroepen teneinde onder meer over te gaan tot de benoeming van een syndicus.

EINDBEPALINGEN

Ontslag van ambtshalve inschrijving

Voor zoveel als nodig wordt de hypotheekbewaarder uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van ambtshalve inschrijving bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van onderhavige akte wordt door de comparanten woonstkeuze gedaan op hun bovenvermelde maatschappelijke zetel.

Informatie-raadgeving

De comparanten verklaren dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen die zij bij de onderhavige akte hebben gesteld.

De comparanten erkennen tijdig het ontwerp der akte te hebben ontvangen.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Antwerpen.

Na volledige voorlezing van de vermeldingen van artikel 12 alinea 1 en 2 van de notariswet en de wijzigingen aangebracht aan het ontwerp van akte, en toelichting van de volledige akte, hebben de comparanten met mij, notaris, ondertekend.

VOLGEN DE HANDTEKENINGEN

Geregistreerd achttien bladen geen renvoeien te Antwerpen, negende kantoor der registratie op 27/12/06 boek 200 blad 54 vak 16 Ontvangen: vijftwintig euro (25,00 EUR) De eerstaanwezende Inspecteur, (getekend). C. Van Elsen.