

STATUTEN VAN HET GEBOUW RESIDENTIE "RUBENS" 27.11.2006 repertorium: 15.214 dossier: 07884-004	PK
---	----

Het jaar tweeduizend en zes . Op zevenentwintig november
 Voor mij, meester **Patrick KNEVELS**, geassocieerd notaris, vennoot van de burgerlijke
 vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte
 aansprakelijkheid "SMETS & KNEVELS", geassocieerde notarissen, met zetel te Mortsel,
 Sint-Benedictusstraat 132.

(...)

IS VERSCHENEN

(...)

Eigenares

VERKLARINGEN:

De comparant verklaart mij, notaris, eigenaar te zijn van nabeschreven eigendom:

STAD MORTSEL – Eerste afdeling

Een appartementsgebouw, opgericht na sloping van het vroegere handelshuis,
 staande en gelegen Antwerpsestraat, 44/46, volgens titel en ook thans ten kadaster
 bekend wijk A nummer 146/F/8 voor een oppervlakte van zeshonderd drieënveertig
 vierkante meter .

Eigendomsaanhaling:

(...)

Stedenbouwkundige vergunning

Met betrekking tot voorschreven eigendom werd op zes december tweeduizend en vier
 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en
 Schepenen van de Stad Mortsel voor het bouwen van een appartementsgebouw van
 drie verdiepingen met zes appartementen met commerciële ruimte op het gelijkvloers
 en in de kelder alsook een publieke voetgangersverbinding op het gelijkvloers tussen
 de Antwerpsestraat en de parking op de Krijgsbaan.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

Bodemattest

De grondeigenaar verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij haar
 weten géén 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, als bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsane-
 eringsdecreet.

Zij legt een bodemattest voor dat werd afgeleverd door OVAM op vier juli tweeduizend
 en zes.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

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

*Opmerking : 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.
Te Mechelen, 04.07.2006”*

STATUTEN BETREFFENDE HET GEBOUW

INHOUDSTABEL

HOOFDSTUK I : Basisakte van het gebouw:

Afdeling I. Verdeling van het gebouw

artikel 1: Omschrijving begrip kavels.

Artikel 2: Opsomming privatieve kavels.

Afdeling II. Ontleding van de plannen en de beschrijving van de privatieve kavels.

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3: Omschrijving begrip aandelen.

Artikel 4: Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het complex.

Artikel 5 : Gemeenschappelijke zaken.

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

Artikel 5 bis: Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

Artikel 6: Erfdienstbaarheden

Artikel 7: Voorkeurrecht

Artikel 8: Voorbehoud van muurgemeenschappen

HOOFDSTUK II: Reglement van mede-eigendom.

Afdeling 1: Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privatieve delen.

Artikel 7: Algemene interpretatieregel.

Artikel 8: Splitsing en samenvoeging van kavels.

Artikel 9: Uitzicht van privatieve kavels.

Artikel 10: Werken aan privatieve kavels.

Artikel 11: Voorschriften over het gebruik.

Artikel 12: Bewoning - terminologie.

Artikel 13: Verhuring.

Artikel 14: Toezicht.

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

Artikel 15: Algemene interpretatieregel.

Artikel 16: Toepassing van deze regel.

Artikel 17: Nutsvoorzieningen.

Artikel 18: Antenne en ontvangers.

Artikel 19: Onderhouds- en herstellingswerken.

Artikel 20: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

Artikel 21: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

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

Artikel 21 : Opsomming.

Artikel 22: Bijdrage in deze lasten.

Artikel 23 : Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel

Bijzondere verdeelsleutels

Artikel 24: Werk- en reservekapitaal.

Artikel 25: Reservekapitaal

Artikel 26: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

Artikel 27: Overdracht van een kavel.

Onbetaalde kosten

Werkkapitaal:

Reservekapitaal:

Artikel 28: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

Artikel 29: Brandverzekering.

Artikel 30: Aansprakelijkheidsverzekering.

Artikel 31: Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

Afdeling 4: De algemene vergadering:

Artikel 32: Omschrijving.

Artikel 33: Bevoegdheid.

Artikel 34: Delegatie van bevoegdheden.

Artikel 35: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

Artikel 36: Bijeenroeping algemene vergaderingen.

Artikel 37 : Samenstelling algemene vergadering.

Artikel 38: Quorum.

Artikel 39: Bureau van de vergadering.

Artikel 40 : Stemrecht op de algemene vergadering.

Artikel 41: Meerderheidsvereisten.

Artikel 42: Notulen van de algemene vergaderingen.

Artikel 43: Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Afdeling 5: De syndicus.

Artikel 44: Algemene opdracht.

Artikel 45: Benoeming.

Artikel 46 : Bekendmaking.

Artikel 47: Opdrachten van de syndicus.

Artikel 48: Bevoegdheid.

Artikel 49: Aansprakelijkheid.

Artikel 50: Vergoeding.

Artikel 51: Raad van beheer.

Artikel 52 – Bodemvervuilende activiteiten of inrichtingen- Kosten eventuele bodemonderzoeken

Afdeling 6: Huishoudelijk reglement:

Artikel 53: Vaststelling huishoudelijk reglement.

Artikel 54: Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.

Artikel 55. Keuze van woonplaats.

Artikel 56. Kosten.

STATUTEN BETREFFENDE HET GEBOUW

De comparant verklaren de basisakte en het reglement van medeëigendom, die de statuten van het gebouw vormen, authentiek te willen vastleggen zoals hierna vermeld.

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

Na deze voorafgaande uiteenzetting heeft de comparant mij notaris verzocht hen authentieke akte te verlenen van hun besluit hogervermeld eigendom te onderwerpen aan het stelsel van de horizontale eigendom, overeenkomstig de wet

van acht juli negentienhonderd vierentwintig gewijzigd bij de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

Plannen

Met het oog hierop overhandigt zij mij de plannen van het gebouw.

Deze plannen, die door Tijdelijke handelsvennootschap BRIK cv en VERSELE & VANHAUWERE CVOA, Groenstraat 25 te Borgerhout ondertekend werden en door de stad Mortsel werd goedgekeurd op zes december tweeduizend en vier, worden aan deze akte gehecht, samen met de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning .

Deze bijlagen dienen niet mee te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

De beschrijving geschiedt volgens en op basis van zelfde plannen.

Stedenbouwkundige vergunning

De oprichting van het gebouw werd in zitting van zes december tweeduizend en vier toegelaten ingevolge beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mortsel .

Een afschrift wordt aan deze akte gehecht.

Voor de voorwaarden van deze vergunning wordt verwezen naar de stedenbouwkundige vergunning die in extenso aan deze akte gehecht zal blijven, en die beschouwd dienen te worden als waren ze in de akte zelf opgenomen.

Vereniging van mede-eigenaars

Door de wilsuitdrukking van de komparant wordt er een vereniging van mede-eigenaars opgericht met benaming " Vereniging van medeëigenaars Antwerpsestraat 44-46-Mortsel – Residentie Rubens" met zetel in het gebouw.

De vereniging van mede-eigenaars zal haar rechtspersoonlijkheid verwerven na de overschrijving van deze akte op het bevoegde hypotheekkantoor en vanaf de overdracht of de toekenning van ten minste één kavel.

Voorbehoud van de bouwheer

De bouwheer of aannemer behoudt zich het recht voor, en dit tot aan de volledige afwerking van het gebouw en de verkoop van de laatste kavel, hetzij voor de verkoop op eigen initiatief, hetzij na verkoop op aanwijzing van de koper, de oppervlakte of de indeling van de gemeenschappelijke delen en de niet-verkochte privé-delen te wijzigen, zelfs indien het aantal eenheden verbonden aan de niet-verkochte privatieve kavels hierdoor een wijziging zou ondergaan.

De bouwheer of aannemer mag derhalve om technische of praktische redenen de plannen wijzigen, door onder andere, de niet-verkochte privé lokalen te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen en het aantal aandelen in de gemene delen eraan verbonden, te wijzigen. Hij mag tevens het plan van de kelderverdieping wijzigen. Hij mag verder ook het uitzicht van de gevels en van alle van buitenuit zichtbare gemene delen wijzigen, zolang de werf loopt.

Te dien einde zal in de latere verkoopakten als voorwaarde van de verkoop gestipuleerd worden dat de koper onherroepelijk volmacht geeft aan de bouwheer of de aannemer om in zijn plaats tijdens de oprichting van het appartementsgebouw, alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten van het gebouw en alle wijzigende of verbeterende akten aan deze statuten te ondertekenen, en hiertoe ook alle nodige wijzigingen aan de bouwplannen aan te brengen, met dien verstande dat geen enkele wijziging mag worden aangebracht aan de reeds verkochte loten, zonder voorafgaandelijk akkoord van de eigenaars ervan.

HOOFDSTUK I : Basisakte van het gebouw:

Afdeling I. VERDELING VAN HET GEBOUW

artikel 1: Omschrijving begrip kavels.

De hierna beschreven gedeelten van het gebouw zijn bestemd om het voorwerp te worden van een exclusief of privaat eigendomsrecht.

Elk onderdeel met een dergelijke bestemming wordt privaat gedeelte of kavel genoemd.

Algemene opmerking:

In de hiernavolgende beschrijving wordt het onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke zaken uitgedrukt in duizendsten; hieronder wordt telkens verstaan, ten einde nutteloze herhalingen te vermijden: zoveel duizendsten "in de gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke zaken waaronder de grond".

Artikel 2: Opsomming privatieve kavels.

Volgens de hierboven vermelde plannen bestaat het gebouwen uit zes appartementen. Elke kavel is samengesteld uit: **privatieve delen**, die de uitsluitende eigendom van hun eigenaars zijn en **gemene delen**, waarvan de eigendom in gedwongen onverdeeldheid aan alle mede-eigenaars toebehoort, ieder voor een fractie, die hun aantal aandelen vertegenwoordigt in de vereniging van mede-eigenaars.

De gemene delen zijn verdeeld in duizendsten die elk één aandeel in de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen.

Tengevolge van deze verdeling bekomen de verschillende appartementen met inbegrip van de eraan verbonden eenheden in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat ze ieder afzonderlijk kunnen vervreemd worden of bezwaard met zakelijke rechten.

Niveau	Kavel	duizendsten	In cijfers
Kelder Gelijkvloers	+ Commerciële Ruimte	Vierhonderd zestig	460/1000sten
1° verdiep	App. 1.1.	Negentig	90/1.000sten
	App. 1.2.	Negentig	90/1.000sten
2° verdiep	App. 2.1	Negentig	90/1.000sten
	App. 2.2	Negentig	90/1.000sten
3° verdiep	App. 3.1.	Negentig	90/1.000sten
	App. 3.2.	Negentig	90/1.000sten
Totaal		Duizend	1.000/1.000sten

Overgangsbepalingen - eventuele wijzigingen van de plannen of de statuten

Wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de wijziging van de binnenindeling van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

Zo ook wordt niet als wijziging van de statuten beschouwd, de vereniging van twee of meer kavels; in dat geval worden de aandelen in de gemeenschappelijke delen, die verbonden zijn aan de oorspronkelijke kavels, samengevoegd, mits in acht name van de stedenbouwkundige voorschriften en vergunningen terzake.

Dienaangaande mag dus gehandeld worden zonder tussenkomst van de algemene vergadering.

De toekomstige kopers van de privatieve kavels geven, in uitvoering van een beding dat als voorwaarde van de verkoop zal worden opgelegd, aan de bouwheer volmacht om in hun plaats alle akten te ondertekenen waarin aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen aan de statuten van het gebouw worden vastgesteld, wanneer dergelijke aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen moeten worden aangebracht vooraleer de eerste syndicus werd aangesteld.

Voor deze aanpassingen, wijzigingen of verbeteringen zullen evenwel dezelfde eisen inzake quorum en meerderheid gelden als voor iedere andere statutenwijziging, zoals door de wet Appartementenrecht opgelegd.

Afdeling II. Ontleding van de plannen en de beschrijving van de privatieve kavels.

I. Niveau "-1" - Kelder

- Zes kelderruimten gelegen in de ondergrondse verdieping, gemerkt "K1A", "K1B", "K2A", "K2B", "K3A en "K3B", zoals gemerkt op het hieraangehechte bouwplan.

Aan deze kelders worden geen aandelen in de gemene delen toegekend. Zij worden onlosmakelijk in privatieve eigendom toebedeeld aan de appartementen en wel als volgt:

K1A aan Appartement 1A

K1B aan Appartement 1B

K2A aan Appartement 2A

K2B aan Appartement 2B

K3A aan Appartement 3A

K3B aan Appartement 3B

II. Niveau "0" en "-1"

De commerciële ruimte gelegen in de kelderverdieping en op het gelijkvloers, omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

In de kelderverdieping:

Een archiefruimte, twee sanitaire ruimten, kantoorruimte en refter, trap van en naar gelijkvloers.

Op het gelijkvloers:

Twee open kantoorruimten, trap van en naar de kelderverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vierhonderd zestig/duizendsten (460/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond

III. Niveau "1"

- het APPARTEMENT "1A", gelegen op de eerste verdieping links, gezien met zicht naar de voorgevel, omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

leefruimte met keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras aan de voorzijde, alsook de kelder 1A.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond

- **het APPARTEMENT "1B"**, gelegen op de eerste verdieping rechts, gezien met zicht naar de voorgevel, omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

leefruimte met keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras aan de voorzijde, alsook de kelder 1B.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond

IV. Niveau "2"

- **het APPARTEMENT "2A"**, gelegen op de tweede verdieping links, gezien met zicht naar de voorgevel, omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

leefruimte met keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras aan de voorzijde, alsook de kelder 2A.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond

- **het APPARTEMENT "2B"**, gelegen op de tweede verdieping rechts, gezien met zicht naar de voorgevel, omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

leefruimte met keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras aan de voorzijde, alsook de kelder 2B.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond.

V. Niveau "3"

- **het APPARTEMENT "3A"**, gelegen op de derde verdieping links, gezien met zicht naar de voorgevel, omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

leefruimte met keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras aan de voorzijde, alsook de kelder 3A.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond

- **het APPARTEMENT "3B"**, gelegen op de derde verdieping rechts, gezien met zicht naar de voorgevel, omvattend:

a) in privatieve en exclusieve eigendom:

leefruimte met keuken, badkamer, twee slaapkamers en terras aan de voorzijde, alsook de kelder 3B.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

negentig/duizendsten (90/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond

Privatieve onderdelen :

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

* voor wat betreft de kelder:

- de kelder zelf met haar bevoering en toegangsdeur.

* voor wat betreft de appartementen:

Binnen de kavel:

- de vloeren, de tegelvloeren en andere bekledingen met de elementen waarop zij rusten met uitzondering van het betonnen geraamte;
- de bekleding der muren en de plafonnering ;
- de vensters begrijpende het raam, het glaswerk en eventueel de luiken;
- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering der steunmuren, betonnen pijlers en balken;
- de bevoering en bekleding der terrassen;
- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen en bordessen, de deuren binnen de kavels, de deuren van de privatieve afhankelijkheden;
- de sanitaire installaties
- de schrijnwerkerij;
- de apparaten van parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een kavel voor het deel ervan dat zich binnen de kavel bevindt.

Buiten de kavel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de parlofoon;
- de bellen aan de inkomdeur van de appartementen;
- de ketel der centrale verwarming indien deze uitsluitend bestemd zou zijn voor één bepaalde kavel
- het plat dak van de achterbouw dat privaat toebehoort aan deze kavel die er ook enkel het genot van heeft.

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

Afdeling 3.- Beschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 3: Omschrijving begrip aandelen.

Overeenkomstig de wet wordt aan ieder van de privatieve kavels zoals eerder vermeld aandelen verbonden in de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden erven. Deze onverdeelde aandelen zijn niet vatbaar voor verdeling. De aandelen daarin kunnen niet overgedragen worden, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan samen met de privatieve kavel waarvan ze onafscheidbaar zijn.

Artikel 4: Beschrijving van de gemeenschappelijke delen van het complex.

Ondergrondse verdieping:

- de liftput
- de traphal
- de trapzaal met trappen naar het gelijkvloers
- de eventuele ruimten voor gas, water en elektriciteit
- de ruimte voor de septische tanken en de tanken zelf
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, technische installaties en leidingen
- de ruimten tussen de privatieve kelders. De technische ruimte.

Gelijkvloers:

- de centrale inkomzas desgevallend met brievenbussen
- de hal

- de traphal
- de trapzaal met trappen naar de verdiepingen
- de lift met lifthal en liftschacht en de telefooninstallatie in de lift
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen, technische installaties en leidingen.
- de toegang met loopbrug naar het achtergelegen perceel (zie verder onder erfdienstbaarheid)
- alle brandvoorzieningen, waaronder luik, brandladder, vast trapelement

De eerste tot en met derde verdieping

- de traphal
- de trapzaal met trap
- de lift met lifthal en liftschacht
- de ruimte voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen
- de technische ruimten
- het (hoofd)dak
- alle brandvoorzieningen, waaronder luik, brandladder, vast trapelement

Niveau van het (hoofd)dak van het appartementsgebouw:

- het dak met zijn bekleding.
- de zonnepanelen.
- de ruimten en schouwen voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen
- de liftmachinekamer
- de traphal
- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer en leidingen
- de brandkoepel met verluchttingsraam-lichtkoker
- brandluik naar het dak, zo dit aanwezig is.

Artikel 5 : Gemeenschappelijke zaken.

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

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

- de grond
- de grondvesten en steunmuren, het betonnen geraamte, het ruw metselwerk, de gewelven
- de gangen tussen de kelders
- het buizenet der riolering, afvoerleidingen, goten en putten
- de bekleding en versiering van de gevels
- de gemeenschappelijke inkomhal, de liftinstallaties met schacht, de trapzalen met trappen
- het dak van het appartementsgebouw met zijn bedekking
- de schouwen, verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan
- de gemeenschappelijke radio- en televisieantenne met leidingen die op kosten van de mede-eigenaars zou geplaatst worden
- de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radiodistributie en eventueel televisiedistributie, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privatieve kavels, voor de onderdelen ervan die zich buiten de kavels die zij bedienen bevinden

- de parlofooninstallatie in verbinding met de inkom, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik
- de brandvoorzieningen en ladders

In het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

Artikel 5 bis: Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige mede-eigenaars dienen.

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

Bijzonder gebruiksrecht 1:

De kosten van onderhoud, vernieuwing, herstelling van de installatie van centrale verwarming ten behoeve van de commerciële ruimte zullen enkel door deze kavel gedragen worden, net zoals deze ten behoeve van de zes appartementen enkel tussen deze eigenaars zullen omgeslagen worden.

Bijzonder gebruiksrecht 2:

De kosten van onderhoud van de tuinpatio in de kelderverdieping is enkel lastens de commerciële ruimte die er alleen het genot van heeft.

Artikel 6: Erfdienstbaarheden

a) Vroegere erfdienstbaarheden:

Dienaangaande verwijzen comparanten naar hun hoger vermelde eigendomstitel verleden voor notaris Luc Mortelmans te Deurne de dato zesentwintig juni tweeduizend en twee, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op elf juli tweeduizend en twee onder nummer 09802, waarin letterlijk vermeld staat en zoals aangehaald uit een akte verleden voor notaris Jacques Lefèvre te Antwerpen op éénentwintig september negentienhonderd vierenvijftig:

“Dienaangaande doet de afstanddienster opmerken dat er in vooraangehaalde aankooptitel onder meer bedongen staat hetgeen volgt: Hij wordt ook verkocht met bespreking dat alle gemeenschappen van beer-en bornputten, waterafleidingen, riolen en anderen welke zouden kunnen bestaan tusschen den bij deze verkochte eigendom en aanpalende eigendommen, op hedendaagschen voet zullen moeten voortgezet worden.”

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn treden de eigenaars in de rechten en plichten dienaangaande.

b) Vestiging nieuwe erfdienstbaarheden

1) De comparant verklaart bij deze, in voordeel en ten laste van alle kavels in deze akte gevormd, een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid te vestigen van **licht- en luchtscheppingen**, evenals van doorgang voor alle leidingen, aflopen, schoorsteen- en verluchtingspijpen, die in het gebouw zullen worden aangebracht.

2) Voorts verklaart zij te willen overgaan tot het vestigen van volgende erfdienstbaarheid:

Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze **erfdienstbaarheid van doorgang** gevestigd, zoals op het aangehecht plan weergegeven, lastens onderhavig perceel (lijdend erf) in voordeel van de achtergelegen percelen waarvan (...) eigenaar is of in de toekomst zou worden, teneinde vanuit de Antwerpsestraat publieke toegang te verlenen tot de achtergelegen parkeergelegenheden.

Het recht van doorgang is enkel dienstig voor personen en dit te voet of per fiets. Deze doorgang zal door iedereen steeds moeten vrijgehouden worden, zodat de rechthebbenden er zonder de minste belemmering gebruik kunnen van maken.

Alle kosten van herstelling, onderhoud of vernieuwing van de doorgang zullen enkel gedragen worden door het heersend erf (...) die naar eigen goeddunken beslist over de uit te voeren werken.

Artikel 7 : Voorkooprecht

Bij iedere verkoop dient de eigenaar bij aangetekend schrijven aan de stad Mortsel, de identiteit en beroep van de kandidaat-overnemer(s) mede te delen, alsook de prijs en voorwaarden en het ontwerp van overeenkomst.

De stad beschikt vanaf deze aangetekende verwittiging over een termijn van zestig dagen teneinde zich te beraden om ofwel de voorgenomen transactie te laten doorgaan en goed te keuren, ofwel zelf aan te kopen aan dezelfde prijs en voorwaarden.

Ingeval van openbare verkoop zal gehandeld dienen te worden zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode.

Bij miskennis van dit recht zal de overtreder aan de stad een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan tien ten honderd (10 %) van de prijs, dit teneinde de stad toe te laten controle over het gebouw uit te oefenen.

Dit voorkooprecht is beperkt tot een periode van tien jaar, te rekenen vanaf heden.

Artikel 8 - Voorbehoud van muurgemeenschappen

De comparant behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor op de inning van de vergoedingen die zouden verschuldigd zijn door de eigenaars van de aanpalende percelen, voor de gemeenmaking van muren en gevels op de scheidingslijn.

De comparant zal deze vergoedingen ontvangen tegen kwijting van hem alleen, zonder enige medewerking van de vereniging van mede-eigenaars van het appartementsgebouw te behoeven.

Dit voorbehoud kan voor comparant noch de verplichting opleggen bij te dragen in het onderhoud, bescherming, herstelling en heropbouw van deze muren, noch om het even welke verantwoordelijkheid mee te brengen.

Indien om welke reden ook de medewerking van de vereniging van mede-eigenaars vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zal deze medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een vergoeding wordt gevraagd en op straf van schadevergoeding ingeval van weigering.

De kopers zullen door het enkel feit van aankoop van een privaatieve kavel en kennisname van de statuten geacht worden volmacht verleend te hebben met recht van indeplaatsstelling aan de stad Mortsel om namens de gemeenschap van eigenaars deze vergoeding te bepalen en te ontvangen en er geldige kwijting over te verlenen

HOOFDSTUK II: Reglement van mede-eigendom.

Afdeling 1: Rechten en plichten van de eigenaar met betrekking tot de privaatieve delen.

Artikel 7: Algemene interpretatieregel.

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

Artikel 8: Splitsing en samenvoeging van kavels.

Het is de eigenaars, doch niet de bouwheer, verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een kavel van het gebouw.

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

Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het gebouw in het gedrang kan brengen, moet, behalve wanneer de bouwheer zelf tot samenvoeging overgaat het voorschrift van artikel 10 hierna in acht genomen worden.

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

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

Artikel 9: Uitzicht van privatieve kavels.

1. Het is de eigenaars verboden hun kavels te wijzigen indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn. Het onderhoud en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

2. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst.

3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk bediende of gevoede toestellen of installaties te veranderen of te verwijderen, tenzij onder toezicht van de syndicus, die desgevallend zal zorgen voor een herziening van daarvoor te dragen aandelen in de gemeenschappelijke kosten.

4. Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie, in de lift of op de kelderdeuren. De syndicus waakt hierover.

5. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de raamdecoratie, die een uniforme lichte kleur zal moeten hebben, vastgelegd door de syndicus; de raamdecoratie moet de volledige breedte en hoogte van de vensters bestrijken.

Overgordijnen mogen naar keuze van de eigenaars worden gehangen, zelfs als er geen glasgordijnen hangen. De overgordijnen dienen echter steeds gevoerd te zijn in een uniforme lichte kleur, door de syndicus vastgesteld.

Het voorschrift van eenvormigheid geldt eveneens voor de inkomdeuren van de privatieve kavels, zonneblinden en zonneschermen, zonnetenten, balustrades, buitenverlichting, kortom, alles wat van buitenaf zichtbaar is.

Artikel 10: Werken aan privatieve kavels.

Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering.

Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen; is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's, tot uitvoering van de werken overgaan.

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

Artikel 11: Voorschriften over het gebruik.

1. Behoudens de gelijkvloerse en kelderruimte zijn de kavels initieel bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep, kantoor of commerciële bedrijvigheid zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende urbanisatievoorschriften (onder meer artikel 99 van het Vlaams Decreet op ruimtelijke Ordening), en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

Is echter steeds voor het ganse complex verboden: de uitbating van elke zaak of praktijk die de standing van het complex ernstig zou kunnen aantasten, en de uitbating van elke zaak of praktijk die sterke geluids- of geurhinder veroorzaakt, en onder meer alle horecazaken, frituuruitbating, vishandel, nachtwinkels en zo meer.

Is eveneens ten allen tijde verboden: het bewaren, zowel in de privaatieve kavels van de appartementen als in de kelders en bergingen, van zaken of goederen die sterke hinder (zoals onder meer geluids- of reukhinder) veroorzaken.

De eigenaars van deze kavels mogen aan de binnenzijde van hun kavel, achter de ramen, uithangborden plaatsen.

Een naambord mag enkel links of rechts van de inkom bevestigd worden.

Buitenreclame is slechts toegelaten voor zover de verlichting ervan de bewoners niet kan storen, en voor zover dit verenigbaar is met de geldende urbanisatie- en veiligheidsvoorschriften; het ontwerp ervan dient voorafgaandelijk aan de syndicus voorgelegd te worden, en door hem goedgekeurd te worden.

2. De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.

3. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen.

Ze zorgen voor beperking van geluidshinder bij het gebruik van radio- of televisietoestellen.

Ze zorgen ervoor dat elektrische toestellen geen stoornis veroorzaken en plaatsen in hun kavels geen andere motoren dan degene die huishoudelijke toestellen bedienen, of noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep of voor de werkzaamheden in hun commerciële of dienstenactiviteit.

Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

In de kelders zullen geen brandbare stoffen mogen gebruikt en of bewaard worden.
4. Kleine huisdieren worden in het gebouw gedoogd, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt.

Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden.

Artikel 12: Bewoning - terminologie.

In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol eigendomsrecht, dat op een privatieve kavel is toegekend en recht verleent op gebruik en genot, ieder persoonlijk recht dat gebruik of genot verleent, evenals een louter gedogen van de titularis van een dergelijk recht, waarbij een tijdelijke toelating tot bewoning aan een derde wordt verleend.

De titularis van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning wordt verder in de statuten aangeduid als "bewoner"; de term "bewoner" duidt dus onder meer zowel op een vruchtgebruiker, erfpachter, huurder of tijdelijke gast als op inwonend personeel, maar in geen geval op een persoon aan die zich zonder recht noch titel in een kavel bevindt of deze bewoont.

Artikel 13: Verhuring.

De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het gebouw in de registers van de bevoegde hypotheekbewaarder aan derden tegenwerpelijk.

Aldus ook aan iedere bewoner in de zin als omschreven in artikel 12.

Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning zal de bewoner erop worden gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden.

Een afschrift van de statuten, minstens een uittreksel ervan waarin de tekst van artikel 12 letterlijk is overgenomen, zal hem worden overhandigd.

Ook zal hem worden gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenwerpeijk zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld.

Hetzelfde geldt voor het huishoudelijk reglement.

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

Op eerste verzoek van de syndicus zal de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning heeft toegekend het bewijs leveren dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner werden gedaan.

De eigenaars van privatieve kavels waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners tegenover andere mede-eigenaars en burenen, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

Artikel 14: Toezicht.

Met het oog op het toezicht op gemeenschappelijke zaken en op de naleving van het reglement van mede-eigendom, van de beslissingen van de algemene vergadering en van het huishoudelijk reglement moeten de eigenaars de syndicus toegang tot hun kavel verlenen, mits voorafgaande afspraak.

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

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

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

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

Artikel 15: Algemene interpretatieregel.

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

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

Artikel 16: Toepassing van deze regel.

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

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

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van gemeenschappelijke zaken onverenigbaar is kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd, en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Het is de bouwheer zonder beperking in tijd toegelaten op de gevels van het gebouw een bekendheidsplaat aan te brengen, mits deze overeenstemt met de standing van het gebouw.

Artikel 17: Nutsvoorzieningen.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en voor teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden gesloten.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend, bijvoorbeeld aan een gemeente, een intercommunale vereniging, een instelling van openbaar nut; daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke overeenkomsten ook bij notariële akte vast te leggen.

Artikel 18: Antenne en ontvangers.

Antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie worden niet op het dak geplaatst dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering. Toestellen dienstig voor airco zullen mogen bevestigd worden op de schouwen of de liftkoker(s).

Artikel 19: Onderhouds- en herstellingswerken.

De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken, evenals van privatieve elementen die zichtbaar zijn vanuit de straat of vanuit gemeenschappelijke delen van het gebouw, worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 20: Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om zelfstandig, doch op kosten van de vereniging, de door hem gewenste werken aan de gemeenschappelijke delen te laten uitvoeren, voor zover ze dringend en noodzakelijk zijn.

Wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar aan de rechter toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke delen.

Artikel 21: Schade door de mede-eigenaars veroorzaakt.

Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt tussen alle mede-eigenaars, ook door het slachtoffer, in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke zaak omgeslagen.

De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in het vorige artikel is bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing, voor zover de wet daarin voorziet.

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

Artikel 21 : Opsomming.

Zijn gemeenschappelijk, alle lasten en kosten die betrekking hebben op

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

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

Artikel 22: Bijdrage in deze lasten.

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

Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling en de lasten in de gemeenschappelijke delen te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen of door een mede-eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden in de mate waarin de wet in een dergelijke mogelijkheid voorziet.

Artikel 23 : Verdeling van de lasten.

Algemene verdeelsleutel

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, in totaal tienduizendsten aandelen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

Bijzondere verdeelsleutels

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

Artikel 24: Werk- en reservekapitaal.

Werkkapitaal

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

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

De betaling wordt periodiek door de syndicus gevraagd of gevorderd en door hem ontvangen, om te worden aangewend voor de betaling van de gemeenschappelijke lasten als vermeld.

Op de periodieke afrekeningen vermeldt de syndicus afzonderlijk het verschuldigde bedrag en de daarop verschuldigde B.T.W.

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

Voor niet verkochte kavels wordt de provisie door de bouwheer-eigenares te betalen tot nihil herleid; voor niet verkochte kelders betaalt de bouwheer-eigenares geen provisie.

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

Artikel 25: Reservekapitaal

Met de term reservekapitaal wordt aangeduid de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodische gemeenschappelijke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, het herstellen of vernieuwen van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De omvang van deze reserve-inbrengen wordt door de algemene vergadering vastgesteld.

De inning, het beheer en de besteding ervan wordt aan de syndicus toevertrouwd.

Voor niet verkochte kavels wordt geen reserve-inbreng gestort.

Artikel 26: Onverdeeldheid - Vruchtgebruik.

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

Artikel 27: Overdracht van een kavel.

Onbetaalde kosten

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

- de kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt; het bedrag van de eventuele achterstand van de eigenaar in de kosten aan de vereniging verschuldigd, ongeacht of het gaat om kosten die via het werkkapitaal dan wel het reservekapitaal worden besteed;
- het bedrag dat overeenstemt met het aandeel aan de over te dragen kavel verbonden, in het reservekapitaal.

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

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

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

Werkkapitaal:

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

Deze datum moet aan de syndicus worden gemeld zodra de eigendomsoverdracht authentiek werd vastgesteld, dan wel op een andere wijze vaste datum heeft verkregen.

De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en medegedeeld. Ook de notaris die belast is met het opmaken van de akte van eigendomsoverdracht kan in die zin een verzoek aan de syndicus richten waarop hij gehouden is te antwoorden.

Reservekapitaal:

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft als een accessorium aan de kavel verbonden, en kan dus niet teruggevorderd worden; het blijft onder het beheer van de vereniging van mede-eigenaars, en wordt voortaan voor rekening van de nieuwe eigenaar aangewend.

Artikel 28: Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de twee weken na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd.

Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

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

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

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

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

Artikel 29: Brandverzekering.

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

De brandverzekering dekt, overeenkomstig artikel 61 van de Landverzekeringwet ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

Ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen strekt de verzekeringsdekking zich uit tot schade die aan de privatieve en aan de gemeenschappelijke zaken is veroorzaakt door hulpverlening of enig dienstig middel tot het behoud, het blussen of voor de redding; afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van een schadegeval, gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.

Genieten als verzekeringsnemers mede de dekking door de verzekeringsovereenkomst verleend, behoudens de mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars, de bij de mede-eigenaars inwonende personen, zijn personeel bij de uitoefening van zijn functies, de lasthebbers en vennoten van de verzekeringsnemer in de uitoefening van hun functies, en elke andere persoon die een mede-eigenaar in een aanhangsel aan de verzekeringsovereenkomst als medeverzekerde aanduidt.

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

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen mekaar, noch tegen de vereniging van mede-eigenaars, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een privaat gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzaking aan verhaal tegen hen vermeldt.

De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

Ingeval er een meerpremie verschuldigd is naar aanleiding van de uitbating van een handelszaak op het gelijkvloers zal de meerpremie daarvoor naar evenredigheid worden omgeslagen door de eigenaars van de handelszaken op het gelijkvloers, die de verhoogde premie hebben veroorzaakt.

Artikel 30: Aansprakelijkheidsverzekering.

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

Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

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

De eerste polissen worden namens alle mede-eigenaars gesloten door de bouwheer. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper van een privaatieve kavel volmacht aan de bouwheer om deze polissen mede namens hem af te sluiten.

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

Artikel 31: Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

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

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

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

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

Indien bij gehele vernietiging, of bij gedeeltelijke vernietiging van minstens vijfenzeventig procent (75%) van het gebouw (exclusief de waarde van de grond), niet tot heropbouw wordt beslist, zal deze beslissing van rechtswege leiden tot ophouding van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van in privaatieve kavels gesplitste gebouwen.

Indien de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft, volgt uit de beslissing tot niet heropbouw ook de noodzaak tot ontbinding van deze vereniging.

Afdeling 4: De algemene vergadering:

Artikel 32: Omschrijving.

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

Artikel 33: Bevoegdheid.

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

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen de aan de

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

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 34: Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 35: Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

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

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

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

Artikel 36: Bijeenroeping algemene vergaderingen.

De eerste algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de eigenares-bouwheer.

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

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

De bijeenroeping vermeldt de agenda waarover de algemene vergadering zal beraadslagen.

Bij elk punt van de agenda wordt vermeld welke meerderheid vereist is om hierover geldig te besluiten.

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

De data en de agenda van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig medegedeeld aan de bewoners van een kavel in het gebouw die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben.

Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk kunnen formuleren, en aan de syndicus bezorgen.

Artikel 37 : Samenstelling algemene vergadering.

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

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

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

Artikel 38: Quorum.

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

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

Artikel 39: Bureau van de vergadering.

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

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

De voorzitter duidt dan ambtshalve de overige bureauleden aan.

Artikel 40 : Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

Een persoon die de door de vereniging van mede-eigenaars als lasthebber is aangesteld of te werk wordt gesteld, kan noch persoonlijk noch bij volmacht aan de beraadslaging en aan de stemming deelnemen over punten van de agenda die betrekking hebben op de hem toevertrouwde taak.

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

Artikel 41: Meerderheidsvereisten.

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

Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met nietige stemmen.

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

- Voor iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft;
- over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer;

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

- over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

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

- over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Artikel 42: Notulen van de algemene vergaderingen.

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

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

Deze notulen worden daarenboven opgetekend in een register, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt en ter plaatse, zonder kosten, door iedere belanghebbende kan worden geraadpleegd.

De raadpleging gebeurt op dagen en uren met de syndicus af te spreken; de syndicus is ertoe gehouden de raadpleging mogelijk te maken binnen de drie dagen nadat het verzoek daartoe tot hem is gericht.

Hij kan ook, indien de daarop gerechtigde persoon daar genoegen mee wil nemen, een afschrift van de gecoördineerde tekst van de statuten en van alle nog actuele beslissingen van de algemene vergadering afleveren.

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

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpelijk zijn.

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

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

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

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

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

Artikel 43: Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering.

Verhaal tegen beslissingen van de algemene vergadering staat enkel open indien en in de mate waarin de wet daarin voorziet.

Hetzelfde geldt voor rechtstreeks verhaal tegen de rechter, onder meer omtrent iedere aangelegenheid die de mede-eigendom, de verdeling van de aandelen daarin of de verdeling van de lasten betreft.

Afdeling 5: De syndicus.

Artikel 44: Algemene opdracht.

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

Artikel 45: Benoeming.

De eerste syndicus wordt door de bouwheer aangesteld voor een eerste onbepaalde termijn, die van rechtswege een einde neemt bij de eerste algemene vergadering.

Als eerste syndicus wordt aangesteld de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BEHEER, Amerikalei 132 te Antwerpen.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd over de aanstelling en het ontslag van de syndicus.

Het mandaat van de syndicus kan in geen geval vijf jaar te boven gaan, maar is hernieuwbaar; onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopig syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Artikel 46 : Bekendmaking.

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

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

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

Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd.

De syndicus staat in voor deze aanplakking.

Artikel 47: Opdrachten van de syndicus.

De syndicus heeft als opdracht:

- de algemene vergadering bijeen te roepen op de door dit reglement vastgestelde tijdstippen, wanneer de mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw bezitten het vragen, en op eigen initiatief van de syndicus telkens als een beslissing in het belang van de mede-eigendom dringend moet worden getroffen;
- de beslissingen van de algemene vergadering op te nemen in het daartoe bestemd register en ter inzage van iedere belanghebbende te laten;
- de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;
- de beslissingen van de algemene vergadering ter kennis te brengen van alle titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, overeenkomstig de bepalingen van deze statuten;
- alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- waken over de rust en de orde in het gebouw, over het behoorlijk onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ervan;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen, voor zover de beslissing om in recht op te treden of zich in rechte te weren door het bevoegde orgaan van de vereniging werd genomen;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten afsluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, onderhoud van de lift en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- 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;
- aan de notaris die erom vraagt een staat over te maken van de kosten waartoe de algemene vergadering vóór de overdracht van de kavel heeft besloten of die verschuldigd kunnen zijn ingevolge geschillen vóór de overdracht ontstaan;
- in het algemeen alle opdrachten uitvoeren hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering toevertrouwd.

Artikel 48: Bevoegdheid.

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

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

Artikel 49: Aansprakelijkheid.

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

Artikel 50: Vergoeding.

De syndicus wordt vergoed overeenkomstig de tarieven van de erkende beroepsfederatie onder wiens bevoegdheid hij valt, of, bij analogie, overeenkomstig de tarieven die voor vastgoedmakelaar in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

Artikel 51: Raad van beheer.

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

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

Indien een dergelijke raad van beheer wordt ingericht is de syndicus gehouden zich aan zijn richtlijnen te houden, ook al zou dit leiden tot een beperking van de hem bij deze statuten verleende bevoegdheden.

Artikel 52 – Bodemvervuilende activiteiten of inrichtingen- Kosten eventuele bodemonderzoeken

52.1. Aangezien er bij de aanvang de bouwwerken van dit complex in dit eigendom geen inrichtingen meer gevestigd zijn, en er geen activiteit meer wordt uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet, is het ook in de toekomst niet toegelaten een dergelijke inrichting of activiteit in een privaat lot of in een gemeenschappelijk deel op te starten, zonder voorafgaandelijke toestemming van alle mede-eigenaars. Indien dergelijke activiteit of inrichting toch zou opgestart worden zonder dergelijk akkoord zal de eigenaar van het privaat lot waarin de activiteit of inrichting zich bevindt, instaan voor het betalen en dragen van alle daardoor veroorzaakte kosten en lasten, inclusief deze van alle eventueel verplichte bodemonderzoeken bij overdracht van een privaat lot, zelfs al is dit een ander privaat lot uit het complex.

52.2. Indien in toepassing van huidige of toekomstige wetgeving moet overgegaan worden tot het laten uitvoeren van enig bodemonderzoek (oriënterend, beschrijvend, of ander) zal dit enkel kunnen gebeuren door bemiddeling van de syndicus; deze zal hierover de raad van beheer voorafgaandelijk inlichten. Indien er geen raad van beheer is samengesteld zal de syndicus dit voorafgaandelijk aan de algemene vergadering melden of bij gebrek aan tijdige bijeenkomst van een algemene vergadering, zal hij de eigenaars hiervan door middel van een brief inlichten.

Alle kosten in verband met, of als gevolg van een door de wetgeving verplicht gesteld bodemonderzoek, zijn ten laste van de ganse gemeenschap van alle mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de quotiteiten in de grond.

Afdeling 6: Huishoudelijk reglement:

Artikel 53: Vaststelling huishoudelijk reglement.

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

De bouwheer-eigenares of de algemene vergadering kan een dergelijk reglement opstellen.

De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort evenwel tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering, zodra deze voor de eerste maal is bijeengeroepen. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een meerderheid van drie vierden der stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Dit reglement moet niet bij notariële akte worden vastgesteld.

Artikel 54: Kennisgeving en tegenwerpelijheid.

Indien een huishoudelijk reglement wordt opgesteld, wordt het binnen de maand na de opstelling ervan door de bouwheer-eigenares, of na de goedkeuring ervan door de algemene vergadering, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de bouwheer-eigenares, respectievelijk van de syndicus. De syndicus werkt zonder verwijl het huishoudelijk reglement bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het huishoudelijk reglement kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. De bepalingen van het huishoudelijk reglement zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Afdeling 7.- Diverse slotbepalingen.

Artikel 55. Keuze van woonplaats.

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

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

Artikel 56. Kosten.

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

Artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat:

1. Comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

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

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparante toegelicht.

Bevestiging en waarmerking van de identiteit

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

-de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje en/of opzoeken in het rijksregister. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

-de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksregisteridentificatienummer.

Woonstkeuze en burgerlijke stand

Tot uitvoering van deze kiezen de comparanten woonst in haar hoger vermelde maatschappelijke zetel.

Verklaring Pro Fisco

De stad Mortsel verzoekt om vrijstelling van registratierechten in toepassing van artikel 161,2° van het wetboek der registratierechten.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Mortsel, datum als boven.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten met mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen. Volgt aangehecht stuk: uittreksel uit register van de beslissingen van de gemeenteraad.