

Akte: Statuten mede-eigendom
Complex "Bergstraat 21/23"
Ref: PB/2180015

Datum: 21/08/2018

Rep. Nr.: 9113

Het jaar tweeduizend achttien.

De eenentwintigste augustus.

Voor mij, notaris **Lisbeth BUYTAERT**, te Brasschaat (*handelend voor rekening van de Burg Venn ovv BVBA "Notaris Lisbeth Buytaert" te Brasschaat, Bredabaan 114, BTW BE0897.444.691 RPR Antwerpen*).

ZIJN GEKOMEN

Eerste blad

Hierna ook genoemd de "**comparant**".

VERMELDING IDENTITEITSGEGEVENS

De comparant verklaart dat de identiteitsgegevens correct zijn vermeld.

VOORAFGAANDE MEDEDELING

De comparant erkent een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben sedert meer dan vijf werkdagen voor heden.

De comparant verklaart het ontwerp van akte tijdig te hebben ontvangen om het voorafgaandelijk te kunnen nalezen.

Deze akte zal integraal worden voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen en clausules welke door de Organieke Wet Notariaat verplicht integraal moeten worden voorgelezen.

De comparant verklaart geen prijs te stellen op een integrale voorlezing van de akte.

De gehele akte zal door mij, notaris, worden toegelicht.

De comparant erkent door de notaris te zijn geweest op het recht dat elke partij heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

VOORWERP VAN DEZE AKTE

De comparant verzoekt mij, notaris, authenticiteit te verlenen aan wat volgt:

STATUTEN

De comparant verklaart hierna de statuten van appartementsmede-eigendom (basisakte en reglement van mede-eigendom) van het hierna beschreven onroerend geheel vast te stellen met toepassing van het stelsel van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

HOOFDSTUK I. – BASISAKTE.

AFDELING 1.- HET ONROEREND GEHEEL.

Artikel 1.1. Oriëntatie.

Telkens in deze akte wordt gesproken van "links", "rechts", "voor" of "achter", is dit gezien vanuit de straat.

Artikel 1.2. Beschrijving van het goed.

De comparant verklaart eigenaar te zijn van:

GEMEENTE BRASSCHAAT, derde afdeling:

Een appartementsgebouw, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen te **Brasschaat, Bergstraat 21-3**, volgens titel ten kadaster gekend wijk F, nummer 260/R/2, voor een oppervlakte van driehonderd drieënnegentig vierkante meter (393 m²), en thans volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster gekend wijk F, nummer 260/R/2 P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

Artikel 1.3. Oorsprong van eigendom.

schreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 november daarna, boek 11959, nummer 29.

De heer DIRCKX Raoul was eigenaar van voormeld goed, de gebouwen om deze zelf te hebben doen oprichten en de grond om deze te hebben aangekocht bij akte verleden voor notaris Joseph Roevens te Brasschaat op 26 juni 1991, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op 10 juli daarna, boek 11142, nummer 6, van de heer VANDERVELDEN Steven August Andreas, eigenaar sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Artikel 1.4. Beschrijving van het eigendom.

Het eigendom betreft een appartementsgebouw met voortuin en achtertuin, begrijpende:

- een gelijkvloerse verdieping met twee appartementen, elk met het privaatief gebruiksrecht van de achterliggende tuin, en een garage;
- een eerste verdieping met twee appartementen;
- een tweede verdieping en een dakverdieping, bestaande uit één appartement met mezzanine;

Artikel 1.5. Ruimtelijke ordening.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: "Vlaamse Codex RO") is van toepassing op deze akte.

De betrokken gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Voor voormeld goed werd op 26 februari 2018 een uittreksel uit het plannen-en vergunningenregister afgeleverd door de betrokken gemeente. De comparanten erkent het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris bevestigt, op basis van de hem verstrekte inlichtingen, dat:

1. de stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan, is: "woongebieden";
2. het goed gelegen niet gelegen is in een niet-vervallen verkaveling waarvoor een omgevingsvergunning tot verkavelen werd uitgereikt;
3. voor het goed diverse omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd, te weten:
 - een vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen de dato 13 augustus 1991, met dossiernummer 11008_1991_216;
 - een vergunning voor het regulariseren van een meergezinswoning de dato 21 augustus 2017, met dossiernummer 11008_2017_241;
4. voor het goed geen stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;
5. geen zekerheid kan gegeven worden wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning of voor enige andere bestemming kan worden gebruikt;
6. dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI,

Tweede blad

hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

7. het goed niet gelegen is in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als een zone waar het voorkeurecht geldt en dat op voorschreven goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
8. voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is.
9. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.
10. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 1.6. Bouwplannen

Het project wordt beschreven overeenkomstig de vergunde bouwplannen, opgemaakt door architectenbureau "De Beenhouwer + Leonard" te 2030 Antwerpen, Straatsburgerdok – Noordkaai 3A, de dato 22 maart 2017.

Door landmeters-experten "ADM GROUP" werd er tevens een verdelingsplan opgemaakt op 13 juli 2018, hetwelk is opgenomen in de databank van afbakeningsplannen van de Administratie Opmetingen en Waarderingen van het kadaster met referentienummer 11323/10179.

Partijen vragen de overschrijving van dit laatste plan zonder aanbieding ervan aan het hypotheekkantoor met toepassing van artikel 1, vierde lid hypotheekwet.

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

Artikel 1.7. Bestaande erfdiensbaarheden.

De comparant verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden in voordeel of ten laste van het goed.

Artikel 1.8. Bodemdecreet.

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

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

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

- Het bodemattest afgeleverd door Ovam op 26 februari 2018 onder referte "A:20180123038 – R: 20180121541", bepaalt wat volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest:

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens

over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

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

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

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie : www.ovam.be/grondverzet.

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

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

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

**AFDELING 2.- TOEPASSING VAN HET STELSEL VAN GE-
DWONGEN MEDE-EIGENDOM VAN GEBOUWEN OF GROEPEN
VAN GEBOUWEN.**

Artikel 2.1. Toepassing van het stelsel van gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

Het complex "RESIDENTIE BERGSTRAAT 21-23" wordt beheerst door het stelsel van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen overeenkomstig de dwingende bepalingen van de artikelen 577-2, § 9 en 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.2. Vereniging van mede-eigenaars en statuten.

Het volledige complex wordt, gelet op zijn aard en samenstelling, beheerst door één vereniging van mede-eigenaars.

De vereniging draagt de benaming: "**Vereniging van mede-eigenaars van het complex "RESIDENTIE BERGSTRAAT 21-23" te 2930 Brasschaat, Bergstraat 21-23**".

Zij heeft haar zetel in het complex.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Zij kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het onroerend geheel.

De tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn

Derde blad

aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd het bepaalde in artikel *16.3.5.

De akten die enkel betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen worden uitsluitend op naam van de vereniging van mede-eigenaars overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Iedere wijziging van de statuten dient het voorwerp te zijn van een authentieke akte.

AFDELING 3.- DE KAVELS.

Artikel 3.1. Algemeen.

Het eigendomsrecht op het onroerend geheel wordt door deze akte verdeeld in onderscheiden kavels, bestaande elk uit:

1° privatieve delen, die bestemd zijn om het voorwerp uit te maken van exclusief eigendomsrecht;

2° een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel, die omwille van hun nut voor het onroerend geheel bestemd zijn om in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid te blijven toebehoren aan alle mede-eigenaars van het onroerend geheel, ieder voor een onverdeeld aandeel.

Deze kavels hebben een afzonderlijk juridische bestaan en kunnen afzonderlijk worden vervreemd en met zakelijke en persoonlijke rechten bezwaard.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan de kavels wordt verbonden kan niet worden overgedragen, met zakelijke of persoonlijke rechten bezwaard of in beslag genomen dan samen met de privatieve delen verbonden aan de kavels.

Artikel 3.2. Erfdienstbaarheden die ontstaan uit de verdeling van het onroerend geheel.

Door de juridische verdeling van het onroerend geheel in kavels ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen. Deze ontstaan uit de aard en indeling van het onroerend geheel, uit de bestemming van de huisvader, uit de plannen van de architect en de uitvoering van de werken, uit de bepalingen van deze akte en uit het doelmatig gebruik dat van het onroerend geheel wordt gemaakt.

Dit geldt onder meer voor:

- de algemene funderingen van het onroerend geheel en de gemene delen van kanalen en leidingen van alle aard, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, riolering, verluchting, wateraflopen, ..., en de erbij horende buizen en kokers, en het onderhoud ervan;

- de doorgangen en gangen tussen de kavels;

- de zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;

- de bijzondere gebruiksrechten in deze akte verleend op gemeenschappelijke delen en tussen de kavels onderling.

En, in het algemeen, voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van het onroerend geheel en het doelmatig gebruik dat ervan wordt gemaakt.

Artikel 3.3. Vaststelling en wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

1. Het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan de kavels wordt verbonden, is vastgesteld door ondergetekende notaris, waarbij overeenkomstig artikel 577-4, § 1, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek rekening werd gehouden met de respectieve waarde van de kavels, bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van de kavels, en met name met volgende overwegingen:

- aangezien de ligging en bestemming niet als objectieve maar eerder als subjectieve criteria dienen te worden beschouwd, geldt als hoofdcriterium de waarde van de netto-vloeroppervlakte;

- voor de bepaling van de netto-vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met de oppervlakte van een tuin en/of terras, in de mate dat de betreffende delen als gemeenschappelijk worden beschreven en als dusdanig niet in privaat eigendom aan een kavel zijn verbonden;

- naar bestemming toe werd o.m. rekening gehouden met de aankleding van de kavels (bv. afgewerkte muren en plafonds of ruwbouw/onafgewerkte muren en plafonds in een berging, ...) alsook met het gegeven of een kavel al dan niet over een gebruiksrecht op één of meerdere terrassen (vooraan en achteraan, ...) en/of over een gebruiksrecht op een tuingedeelte beschikt;

- in mindere mate werd rekening gehouden met de ligging van de kavel.

2. De verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen kan enkel worden gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars, behoudens het bepaalde in artikel *16.3.

De nieuwe verdeling wordt vastgesteld bij authentieke akte te verlijden door de notaris aangeduid door de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Zonder afbreuk te doen aan het bepaalde in artikel *9.2 met betrekking tot de verdeling van de gemeenschappelijke lasten, zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn of moeten betaald worden ingeval van wijziging van de verdeling van de aandelen.

Artikel 3.4 Beschrijving van de kavels.

Het APPARTEMENTSGEBOUW Residentie Bergstraat 21-23, is gelegen te **Brasschaat Bergstaat 21-23**, en bestaat uit:

- een gelijkvloerse verdieping met twee appartementen, elk met het privaat gebruiksrecht van de achterliggende tuin, en een garage;

- een eerste verdieping met twee appartementen;
- een tweede verdieping en een dakverdieping, bestaande uit één appartement en een mezzanine;

De beschrijving van de kavels is als volgt :

1) Appartement 0.1:

Het **appartement genummerd 0.1**, links op de gelijkvloerse verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0001**, begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- leefruimte met open keuken, badkamer, slaapkamer;
- het exclusieve gebruiksrecht over het rechtse deel van de tuin aan de achterzijde.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd eenenveertig / duizendsten (141 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

2) Appartement 0.2

Het **appartement genummerd 0.2**, links op de gelijkvloerse verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0002**, begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- leefruimte met open keuken, badkamer, wc, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;
- het exclusieve gebruiksrecht over een deel van de tuin aan de achterzijde.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd negenendertig / duizendsten (239 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

3) Appartement 1.1

Het **appartement genummerd 1.1**, links op de eerste verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0003**, begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- leefruimte met open keuken, badkamer, slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd zestien / duizendsten (116 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

4) Appartement 1.2

Het **appartement genummerd 1.2**, rechts op de eerste verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0004**, begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- leefruimte met open keuken, badkamer, wc, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vierennegentig / duizendsten (194 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

5) Appartement 2.1

Het **appartement genummerd 2.1**, op de tweede en de derde verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0005**, begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: Leefruimte met open keuken, slaapkamer 1 met aangesloten badkamer, slaapkamer 2, WC;

Op de derde verdieping: een mezzanine met slaapkamer;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zesenzeventig / duizendsten (276 / 1.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

6) De garage, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W 2 P0006**, begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de garage met poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierendertig / duizendsten (34 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

Artikel 3.5. Samenvatting van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

- Appartement nummer 0.1:	141/1.000ste
- Appartement nummer 0.2:	239/1.000ste
- Appartement nummer 1.1;	116/1.000ste
- Appartement nummer 1.2:	194/1.000ste
- Appartement nummer 2:	276/1.000ste
- Garage:	34/1.000ste

Totaal: 1.000/1.000ste

AFDELING 4.- DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

Artikel 4. Nadere omschrijving van de gemeenschappelijke delen.

Worden onder meer, omwille van hun nut voor het onroerend geheel, beschouwd als gemeenschappelijke delen en horen als dusdanig in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars, ieder voor een onverdeeld aandeel zoals hoger bepaald:

1) het volledige grondperceel van het onroerend geheel, zowel boven- als ondergronds, bebouwd en onbebouwd, alsook de verhardingen, afsluitingen en beplantingen ervan;

2) de bouwkundig essentiële delen van het onroerend geheel, waaronder:

- de grondvesten en steunmuren;
- de buitengevels met hun bekleding en versiering;
- het constructieve geraamte, het ruw metselwerk, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gewelven;
- de muren die de privatieve delen van de gemeenschappelijke delen of van de privatieve delen van andere eigenaars scheiden;
- de schouwen en verluchtingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
- de waterdichting;
- het dak met zijn geïsoleerde dakbedekking;
- de bordessen met hun leuning(en), traliewerk, verharding en bedekking;
- de inkomdeur(en) en -hal(len) en de trap(pen), traphal(len) en overlopen van het onroerend geheel, alsook de verharding en bedekking van de vloeren, muren en plafonds ervan;

- de ruwbouw van de terrassen en balkons met hun waterdichting en eventuele klokputten (uitgezonderd de bevloering/de betegeling dewelke privaatief zijn), alsook het hek- en traliewerk ter afsluiting en afscheiding van de balkons en terrassen;

3) de technische installaties en ruimten van het onroerend geheel, waaronder:

- de riolering, afvoeren, goten, putten, regenwatertonnen, ... van het onroerend geheel;

- de voorzieningen voor de brandveiligheid van het onroerend geheel;

- de meterkasten en/of -ruimten en de leidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, radio en televisie en andere nutsvoorzieningen, hetzij ter gemeenschappelijk gebruik, hetzij ter uitsluitend gebruik van privaatieve delen voor de onderdelen ervan die zich bevinden buiten de privaatieve delen die zij bedienen;

- de video/parlofooninstallatie, inclusief de leidingen, in verbinding met de inkomhal, het systeem van deuropening en de belinstallatie dienend tot gemeenschappelijk gebruik;

- de brievenbussen;

- de binnen- en buitenverlichting dienstig voor de verlichting van de gemeenschappelijke delen;

- het gemeenschappelijk branderlokaal in de kelderverdieping met de cv-installatie en -toebehoren alsook de tellers;

- de toegangsweg voor voetgangers vanuit de straat en zijn verhardingen;

- de toegangsweg voor voertuigen vanuit de straat en de manoeuvreerruimte en hun verhardingen;

En, in het algemeen, alle delen van het onroerend geheel bestemd tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van het voorschreven onroerend geheel die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

AFDELING 5.- DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 5. Nadere omschrijving van de privaatieve delen.

Maken deel uit van de hierboven beschreven privaatieve delen, de elementen waaruit zij zijn samengesteld, zoals onder meer:

Binnen het privaatief deel:

- de vloeren en vloerbekledingen, met de elementen waarop zij rusten, met uitzondering van het constructief geraamte;

- de bekleding van de muren en plafonds, met inbegrip van de bepleistering;

- de vensters begrijpende het raamkozijn, het glaswerk en eventueel de luiken en andere afschermingen;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, pijlers en balken;

- de bevloering en bekleding van de terrassen;

- de deuren uitgevend op de gemeenschappelijke gangen, traphallen en bordessen, de deuren binnen de privatieve delen, met hun beslag;

- de sanitaire installaties;
- de verwarmingsinstallaties;
- het schrijnwerk;
- de apparaten van video- en parlofoon en deuropener;
- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een privaat deel voor het deel ervan dat zich binnen het privaat deel bevindt.

- de garagepoorten en hun automatisatie ;

Buiten het privaat deel:

- de drukknopjes en naamplaatjes van de video- en parlofoon;
- de bellen en naamplaatjes aan de inkomdeur van het privaat deel;

- de sloten en naamplaatjes van de brievenbussen.

Ter uitzondering van de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen.

AFDELING 6.- BIJZONDERE GEBRUIKSRECHTEN.

Artikel 6. Bijzondere gebruiksrechten op de gemeenschappelijke delen.

1) Tuin

Het genot en gebruik van de tuin achter het appartementsgebouw is voorbehouden aan de appartementen 0.1 en 0.2, ieder voor het deel palend aan zijn kavel, zoals afgebakend op het plan opge maakt door "ADM group" landmeters op 13 juli 2018.

2) Oprit garage

Het genot en gebruik van de oprit voor de garage is voorbehouden aan de eigenaar van de garage.

HOOFDSTUK II. – REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

AFDELING 1.- RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN.

Artikel 7.1. Algemene interpretatieregel.

1. Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid te genieten van de privatieve delen verbonden aan zijn kavel en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, binnen de perken vastgesteld door de wet en door dit reglement van mede-eigendom en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars van het onroerend geheel niet geschaad worden.

2. De eigenaars dienen er te allen tijde voor te zorgen dat hun kavels, alsook de bestemming ervan, in overeenstemming zijn met alle geldende overheidsvoorschriften. Indien zij wijzigingen aan hun kavel wensen aan te brengen of aan de bestemming ervan, dienen zij steeds op eigen initiatief de nodige vergunningen aan te vragen.

Artikel 7.2. Voorschriften over het gebruik.

1. Alle kavels van het onroerend geheel zijn bestemd, naar keuze, voor residentieel gebruik of voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van iedere andere bestemming.

2. De kavels mogen niet worden gebruikt door een aantal personen dat hoger is dan datgene dat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting ervan.

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

4. De eigenaars dienen de standing van het onroerend geheel, de goede zeden en de bestemming van de kavels te eerbiedigen.

5. De eigenaars zorgen voor beperking van hinder bij het gebruik van elektrische, mechanische en andere toestellen. Ze plaatsen in hun kavel geen andere toestellen dan die welke noodzakelijk zijn voor de bestemming ervan. Ze zorgen voor veilige elektriciteits- en gasleidingen, in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften.

6. Kleine, gebruikelijke huisdieren worden gedoogd voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Er mag tevens maximaal 1 huisdier per appartement worden gehouden (met uitzondering van vissen). De dieren mogen niet in bergingen, garages, carports, open ruimtes tussen de garages, noch in de gemeenschappelijke delen worden gehouden. Tevens mogen de dieren niet loslopen in de gemeenschappelijke ruimtes.

7. Bij verhuizing dient de syndicus hiervan vooraf schriftelijk op de hoogte te worden gebracht. Elke schade die aan de privatieve of gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel wordt aangebracht ter gelegenheid van de verhuizing, dient vergoed te worden door de dader aan de eigenaars of de vereniging van mede-eigenaars.

8. Het gebruik van systemen die huishoudelijk afval vermalen zodat het kan afgevoerd worden via de sanitaire afvoerleidingen is verboden.

9. Er mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare producten worden gestapeld.

10. Is uitdrukkelijk verboden elke activiteit of inrichting die bodemverontreiniging in de zin van het Bodemsaneringsdecreet kan veroorzaken. Bij overtreding van dit verbod, en meer bepaald bij overdracht van een kavel, zal de in gebreke zijnde eigenaar uitsluitend op zijn kosten instaan voor alle verplichtingen en formaliteiten die door voormeld Decreet bij overdracht worden opgelegd. Dit omvat onder meer maar niet uitsluitend: de kosten van oriënterend bodemonderzoek, van beschrijvend bodemonderzoek, saneringsproject, saneringswerken, financiële waarborgen en dergelijke meer.

11. De inrichting van balkons en terrassen dient van die aard te zijn dat niets schade kan toebrengen aan de bedekking of waterdichting ervan.

Er mogen geen barbecue-toestellen worden gebruikt op de terrassen. *(tenzij op de gelijkvloerse verdieping, indien ze zodanig worden geplaatst dat deze geen rookhinder veroorzaken voor de bovengelegen appartementen.)*

12. De garage mag uitsluitend gebruikt worden als voertuigberging. Er mogen geen bederfbare, gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde en hinderlijke stoffen in worden gestockeerd, en ze mogen uitdrukkelijk niet worden gebruikt als onderkomen van mensen en dieren.

13. De garages kan nooit uitgebaat worden als een betaalparkeerplaats.

14. Het is uitdrukkelijk verboden in de garage dieren onder te brengen, bederfbare of geuren verspreidende waren, brandstoffen of ontvlambare producten te plaatsen of giftige stoffen te bewaren behoudens de voorraad brandstof in de tank van de wagen zelf.

15. In de keldervloer, muren en plafond mag uitdrukkelijk niet geboord worden, zelfs geen kleine gaten.

Artikel 7.3. Werken aan privatieve delen.

1. Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privatieve delen verbonden aan hun kavel die van buiten of vanaf de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel zichtbaar zijn.

Het onderhoud (met uitsluiting van de normale reiniging) en de herstelling van dergelijke privatieve elementen geschiedt volgens de hierna in artikel *8.4. bepaalde regels die ook voor het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken gelden.

2. Wanneer werken aan privatieve delen 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 onroerend geheel, 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 vier weken na het bericht van de eigenaar aan de syndicus; is het advies negatief dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft genomen.

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

Artikel 7.4. Uitzicht van de privatieve delen.

1. Aan ramen, balkons, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het onroerend geheel kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de voor-, achter- of zijgevels van de kavels, en worden daar ook geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie of toestellen

Zevende blad

voor airconditioning, ventilatie, verwarming, afvoeren van dampkap of regenafvoer, koel- of vrieskasten enz. geplaatst. Bloembakken aan de ballustrades van de balkons/terrassen zijn slechts toegelaten, voor zoverre deze aan de binnenzijde van de balkons/terrassen worden gehangen.

2. Berichten ter aankondiging van verhuur of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht indien ze beantwoorden aan de voorwaarden bepaald door de syndicus.

3. Het is de mede-eigenaars verboden gemeenschappelijk beediende of gevoede toestellen of installaties van het onroerend geheel 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. De naamplaatjes en de aanduiding van de professionele activiteiten bij de gemeenschappelijke delen dienen voor gans het onroerend geheel een eenvormig uitzicht te hebben. De naamplaatjes en aanduidingen worden aangevraagd door toedoen van de syndicus. De kosten hiervan vallen ten laste van de betrokken kavel.

5. De ramen, deuren en poorten die uitgeven op gemeenschappelijke delen dienen van hetzelfde oorspronkelijke type en van dezelfde oorspronkelijke RAL-kleur te zijn, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

6. Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van eventuele gordijnen en andere raambekledingen, waarover door de algemene vergadering voorafgaandelijk wordt beslist.

7. De binnenkant van alle terrassen, met inbegrip van het plafond, dient van dezelfde oorspronkelijke RAL-kleur te zijn, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

8. Aan de ramen mogen vliegenramen geplaatst worden, doch deze dienen van dezelfde oorspronkelijke RAL-kleur te zijn, en het kader dient van hetzelfde materiaal te zijn als de raamkaders zelf, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

9. De verlichtingsarmaturen van de terrassen dienen van hetzelfde oorspronkelijke type en van dezelfde oorspronkelijke RAL-kleur te zijn, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

10. Iedere vorm van reclame is verboden, zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van de kavels, met uitzondering van de naamplaat die aan de inkomdeur toegelaten is, doch dit in overleg met de syndicus (zie sub punt 7.4.4.).

Artikel 7.5. Toekenning van rechten van bewoning en gebruik.

1. In de tekst van de statuten wordt verder met de termen "zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning of gebruik" of kortweg "bewoning en gebruik" aangeduid, ieder zakelijk recht, met uitsluiting van het exclusief vol-eigendomsrecht, dat op een kavel is toegekend en recht verleent op gebruik of 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 of gebruik aan een derde wordt verleend.

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

3. De bepalingen van het reglement van mede-eigendom zijn door de overschrijving van de statuten van het onroerend geheel op het bevoegde hypotheekkantoor aan derden tegenstelbaar. Aldus ook aan iedere bewoner of gebruiker in de zin als omschreven in dit artikel.

4. Bij toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of toelating tot bewoning of gebruik wordt de bewoner of gebruiker erop gewezen dat hij tot naleving van alle bepalingen van dit reglement van mede-eigendom is gehouden. Een afschrift van de statuten wordt hem overhandigd door de verlener van het recht of de toelating. Ook wordt hem gemeld dat de beslissingen van de algemene vergadering hem tegenstelbaar zijn, mits behoorlijke kennisgeving zoals verder gemeld. Hetzelfde geldt voor het reglement van orde.

5. Elk lid van de algemene vergadering die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik verleent, licht de syndicus hiervan onverwijld in, met mededeling van de volledige identiteit van de nieuwe bewoners of gebruikers en de datum waarop hun recht op bewoning of gebruik is ingegaan. Op eerste verzoek van de syndicus levert de eigenaar die een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik heeft toegekend het bewijs dat de door dit reglement opgelegde kennisgevingen aan de bewoner of gebruiker werden gedaan.

6. De eigenaars van een kavel waarop een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik is verleend, zorgen ervoor dat ook de aansprakelijkheid van de bewoners of gebruikers tegenover andere mede-eigenaars en burens, en alle huurdersrisico's behoorlijk verzekerd zijn.

7. Een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het onroerend geheel, de goede zeden en de bestemming van de kavel eerbiedigen.

8. Toekenning van een zakelijk of persoonlijk recht of een toelating tot bewoning of gebruik op een deel van een kavel is verboden, tenzij voor zover het recht of de toelating wordt verleend aan iemand die zelf eigenaar, bewoner of gebruiker is van een kavel van het onroerend geheel.

Artikel 7.6. Splitsing en samenvoeging van kavels.

1. Het is de eigenaars verboden een deel van hun kavel af te staan aan anderen dan eigenaars van een naastliggende kavel.

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

Indien deze samenvoeging kan gepaard gaan met de inname van een deel circulatie dat niet meer dienstig is als gemeenschappelijk deel, dan zal deze inname inderdaad kunnen worden gerealiseerd ten titel van bijzonder gebruiksrecht in voordeel van de samengevoegde kavel, welk gebruiksrecht bij het opnieuw splitsen van zelfde samengevoegde kavel van rechtswege tot een einde komt. Alle kosten van de aanpassingen bij de aanvang en bij het einde komen uitsluitend ten laste van de eigenaar van de samengevoegde kavel. De werken zullen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van de kavel of van een andere door de syndicus aan te duiden architect, eveneens op kosten van zelfde eigenaar. Indien deze samenvoeging de stevigheid of het esthetisch uitzicht van het onroerend geheel in het gedrang kan brengen, moet het bepaald in artikel *7.3. in acht genomen worden.

3. Indien een kavel wordt gesplitst, moet de algemene vergadering zich uitspreken over de omdeling van de daaraan verbonden aandelen, op grond van een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakeelaar, overeenkomstig het bepaalde in artikel *3.3.

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

Artikel 7.7. Toezicht.

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

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

3. De eigenaars moeten eveneens, zonder recht op schadevergoeding vanwege de vereniging, en desnoods zonder verwijl, toegang verlenen aan de syndicus, architecten, aannemers en uitvoerders van noodzakelijke of dringende herstellingswerken aan gemeenschappelijke zaken, of aan privaatieve zaken die aan andere mede-eigenaars behoren, of aan hun eigen privaatieve zaken wanneer ze ten nadele van andere kavels hieromtrent nalatig zijn.

Dit geldt onder meer voor het bereiken van afsluitkranen of gemeenschappelijke leidingen die zich in privaatieve delen bevinden.

AFDELING 2.- RECHTEN EN PLICHTEN MET BETREKKING TOT DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN ZAKEN.

Artikel 8.1. Algemene interpretatieregel.

1. Iedere mede-eigenaar heeft het recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaken overeenkomstig hun bestemming en binnen de perken vastgesteld door de wet en door dit

Negende blad

reglement van mede-eigendom en in zover zulks met het recht van de andere eigenaars verenigbaar is.

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

Artikel 8.2. Toepassing van de interpretatieregel.

Onder voorbehoud van nadere regelingen die in het reglement van orde kunnen worden getroffen, gelden onder meer volgende bepalingen:

1. De eigenaars mogen in of op de gemeenschappelijke delen (gemeenschappelijke gangen, trapzalen, hallen, brandtrappen, technische ruimten, bordessen, toegangen, manoeuvreerruimten, tuinen, enz.) geen huishoudelijk werk uitvoeren of laten uitvoeren; aldus geen tapijten, huishoudlinnen, meubels of kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen, uithangen. Evenmin mogen de gemeenschappelijke delen gebruikt worden om fietsen, kinderwagens, vuilzakken en dergelijke te stallen, tenzij in de gebeurlijk daartoe voorziene ruimten.

2. De eventuele brandtrappen en andere -voorzieningen zijn ten dienste van alle kavels van het onroerend geheel, maar mogen slechts worden gebruikt overeenkomstig hun bestemming.

3. Is uitdrukkelijk verboden elke activiteit of inrichting die bodemverontreiniging in de zin van het Bodemdecreet kan veroorzaken, behoudens goedkeuring door de algemene vergadering.

4. 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.

5. De eigenaars en gebruikers van de carports en de garages moeten de doorgangen, de manoeuvreerruimten en de in- en uitritten en trappen steeds vrij houden. Het is derhalve verboden er stil te staan, te stationeren, er wagens te wassen, olie van voertuigen te verversen of er kinderen te laten spelen.

Het is niet toegelaten aan kinderen om op de manoeuvreerruimte en de doorgangen te spelen of te fietsen.

Artikel 8.3. Plaatsing van toestellen.

Op of in de gemeenschappelijke delen worden geen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie of toestellen van airconditioning, ventilatie, verwarming, afvoeren van dampkap, regenafvoer, enz. geplaatst, dan op of in de eventueel daartoe voorziene plaatsen of door een beslissing van de vergadering, en op zulke wijze dat de plaatsing ervan het esthetisch uitzicht van het onroerend geheel het minst stoort.

Artikel 8.4. Onderhouds- en herstellingswerken.

1. De reiniging, het onderhoud en de herstelling van gemeenschappelijke zaken worden uitgevoerd op de tijdstippen en op de wijze door de syndicus vastgesteld, wanneer ze als daden van bewaring of voorlopig beheer gelden; voor werken die niet van bewaring

of voorlopig beheer zijn wordt de beslissing door de algemene vergadering genomen.

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

Artikel 8.5. Initiatiefrecht van de mede-eigenaars.

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

2. Wanneer in de algemene vergadering daartoe de vereiste meerderheid niet kan worden bekomen of wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden tegen de uitvoering van dergelijke werken verzet, kan de mede-eigenaar een rechtsvordering instellen overeenkomstig het bepaalde in artikel *16.3.

Artikel 8.6. Schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar.

1. Vergoeding van schade veroorzaakt aan een mede-eigenaar, die ten laste komt van de vereniging van mede-eigenaars, wordt onder alle mede-eigenaars, ook het slachtoffer, omgeslagen in verhouding tot hun respectief aandeel in de gemeenschappelijke delen.

2. De mede-eigenaar die een vordering instelt als vermeld in artikel *8.5.2. 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.- GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN EN B-

TEN.

Artikel 9.1. Opsomming van de gemeenschappelijke las-

ten.

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

- de uitgaven in verband met de reiniging, het onderhoud, het gebruik, de herstelling, de vernieuwing en het beheer van de gemeenschappelijke zaken;

- de schadevergoedingen door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd;

- de kosten van rechtsgedingen door of tegen de vereniging van mede-eigenaars ingespannen, onverminderd het bepaalde in artikel *16.3.8 en *16.3.9;

- de belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een kavel zijn gelegd;

- de kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van water-, gas-, elektriciteits- en teledistributie- en andere nutsvoorzieningen, voor zover deze niet ten laste van een kavel worden gelegd;

- de kosten die door het Bodemdecreet bij overdracht worden opgelegd (dit omvat onder meer maar niet uitsluitend: de kosten van oriënterend bodemonderzoek, van beschrijvend bodemonderzoek, saneringsproject, saneringswerken, financiële waarborgen en dergelijke meer), zelfs bij overdracht van een kavel, voor zover deze kosten wettelijk niet ten laste van een kavel komen. In geval van

overdracht van een kavel geschiedt de aanstelling van de bodemsaneringsdeskundige door de algemene vergadering, beslissend met gewone meerderheid van stemmen. De syndicus is gehouden de algemene vergadering samen te roepen binnen de maand nadat hij daartoe bij aangetekend schrijven door de overdrager wordt aange- maand. Dit alles echter onverminderd het bepaalde in artikel *7.2.10.

En, in het algemeen, alle uitgaven, schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de vereniging van mede-eigenaars of door haar verschuldigd.

Artikel 9.2. Verdeling van de gemeenschappelijke lasten – Algemeen.

1. Alle gemeenschappelijke lasten worden tussen alle mede-eigenaars omgeslagen in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen, tenzij hierna in artikel *9.3 of overeenkomstig artikel *16.3 in een afwijkende en bijzondere verdeel- sleutel is voorzien.

2. Iedere mede-eigenaar kan de algemene vergadering vragen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is geworden ingevolge aan het onroerend ge- heel aangebrachte wijzigingen of ingevolge de door een mede- eigenaar ontwikkelde activiteit of uitgevoerde werken, onverminderd zijn recht om zich tot de rechter te wenden overeenkomstig het hierna bepaalde in artikel *16.3.

Artikel 9.3. Bijzondere verdeelsleutels voor de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

Tuin

De kosten van het onderhoud, het gebruik, de aanleg, de her- stelling, de vernieuwing en het beheer van de achtertuin links en hun afsluitingen komen uitsluitend ten laste van de eigenaars van appar- tement 0.1.

De kosten van het onderhoud, het gebruik, de aanleg, de her- stelling, de vernieuwing en het beheer van de achtertuin rechts en hun afsluitingen komen uitsluitend ten laste van de eigenaars van appartement 0.2.

Dezen dienen er voor te zorgen dat hun tuin ten allen tijde in goede staat van onderhoud verkeert, zo niet zal de syndicus hiertoe op kosten van de kavel kunnen laten overgaan, 14 dagen na inge- brekestelling bij aangetekend schrijven.

De beplantingen mogen niet hoger reiken dan de gelijkvloerse verdieping.

De afsluitingen dienen qua afmetingen en materialen vooraf goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.

Oprit garage

De kosten van het onderhoud, het gebruik, de aanleg, de her- stelling, de vernieuwing en het beheer van de oprit voor de garage komt uitsluitend ten laste van de eigenaars van de garage.

Verdeling kosten water

De waterfactuur wordt gedeeld door het aantal ingeschreven personen in het bevolkingsregister, op het adres van het gebouw, elk voor een gelijk deel.

Indien een persoon langdurig in het eigendom verblijft (bijvoorbeeld een familielid, een zorgbehoevende...), zonder inschrijving in het bevolkingsregister op dat adres, dient deze persoon tevens bij te dragen in de verdeling van de waterfactuur, voor een gelijk deel.

Artikel 9.4. Werk- en reservekapitaal.

a) Werkkapitaal

1. Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de door de mede-eigenaars betaalde voorschotten die dienen als voorziening voor het betalen van de periodieke gemeenschappelijke uitgaven, zoals de verlichtingskosten van de gemeenschappelijke gedeelten, de beheerskosten en de verzekeringspremies voor de vereniging van mede-eigenaars.

2. Het bedrag van de voorziening of provisie en de periodiciteit van betaling ervan wordt bepaald door de algemene vergadering.

3. 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.

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

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

b) Reservekapitaal

1. Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven voor gemeenschappelijke lasten, zoals de uitgaven voor de herstelling of de vernieuwing van gemeenschappelijke delen.

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

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

Artikel 9.5. Vruchtgebruik – Onverdeeldheid.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel in vruchtgebruik (of een ander zakelijk genotsrecht) en blote eigendom, of wanneer een kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten verschuldigd met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hen, 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 9.6. Overdracht van een kavel.

a) Inlichtingen in het vooruitzicht van de overdracht van een kavel

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

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

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

De kosten voor de mededeling van deze informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

b) Inlichtingen in geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel

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

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

Elfde blad

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten hierboven vermeld sub *a) worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de verkrijger.

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

De kosten voor de mededeling van deze informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

c) Inlichtingen door de notaris te verstrekken aan de syndicus

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

d) Onbetaalde kosten

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de hierboven sub *b), 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden.

De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

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

e) Inhouding bij de akte

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden.

De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

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

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

f) Lot van het 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 tijdens dewelke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

De afrekening wordt door de syndicus op verzoek van de nieuwe dan wel de vorige eigenaar opgesteld en meegedeeld. Ook de notaris die gelast 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.

g) Lot van het reservekapitaal

Het aandeel van de overdrager in het reservekapitaal blijft 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.

h) toelating te verkopen of te verhuren aan derden

Het is de eigenaars uitdrukkelijk toegelaten de garages en carports apart te verkopen of te verhuren aan derden (*die geen mede-eigenaars zijn van het gebouw*).

Artikel 9.7. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

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

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

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

4. Tot waarborg van de betaling van de door hem verschuldigde sommen staat iedere mede-eigenaar door de ondertekening van

de akte van aankoop van zijn kavel, aan de syndicus, optredend voor de vereniging van mede-eigenaars, af, alle schuldvorderingen die hij tegenover huurders of titularissen van gebruiksrechten op zijn kavel kan laten gelden, en met name het recht op inning van door huurders of gebruikers verschuldigde huurgelden en bijdragen in de gemeenschappelijke kosten, 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 9.8. Brandverzekering.

1. De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk, natuurrampen, water, onrechtstreekse verliezen zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd.

2. De verzekering dekt overeenkomstig artikel 115 van de Wet betreffende de verzekeringen ook de schade veroorzaakt door blikseminslag, ontploffing, implosie, alsmede door het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen, en door het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

3. 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 middel dienstig tot het behoud, het blussen of 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.

4. De polis wordt gesloten, verlengd, hernieuwd, aangepast of opgezegd door de syndicus.

Artikel 9.9. Aansprakelijkheidsverzekering.

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

2. Zaken en gebouwen in de zin van deze wetsbepalingen zijn zowel privatieve als gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend geheel. 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 kavel in het onroerend geheel.

3. De polis wordt gesloten, verlengd, hernieuwd, aangepast of opgezegd door de syndicus.

Artikel 9.10. Gemeenschappelijke baten en inkomsten.

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

2. Zo ook is iedere mede-eigenaar in dezelfde verhouding gerechtigd op de schadevergoeding die krachtens de in artikel *9.8 vermelde polis aan de gemeenschap of vereniging van mede-eigenaars wordt uitbetaald.

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

4. 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 van gemeenschappelijke delen bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

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

AFDELING 4.- ALGEMENE VERGADERING.

Artikel 10.1. Omschrijving – Bevoegdheid.

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

2. Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op bij voorbeeld:

- 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 aan de van buiten of vanuit de gemeenschappelijke delen 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 van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;

- de herstelling of heropbouw van het onroerend geheel na beschadiging ervan.

3. De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven en over de voor het volgend jaar aan te wenden provisiës.

Artikel 10.2. Delegatie van bevoegdheden.

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

Artikel 10.3. Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt.

1. De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen.

2. De jaarvergadering wordt gehouden tijdens de periode van 15 oktober tot 1 november.

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

Artikel 10.4. Bijeenroeping van de algemene vergaderingen.

1. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen voor de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroeping wordt geacht geldig te zijn gedaan aan het laatste door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres.

De administratieve kosten voor de oproeping komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd en de wijze waarop de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of van de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken voor de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

Te allen tijde kunnen één of meer eigenaars of de raad van mede-eigendom zo er één is, de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Veertiende
blad

2. Een buitengewone algemene vergadering wordt bijeengeroepen door de syndicus telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Een buitengewone algemene vergadering wordt eveneens bijeengeroepen door de syndicus op verzoek van een of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van dit verzoek de bijeenroeping aan de mede-eigenaars verzendt. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mede heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen, onverminderd het bepaalde in artikel *16.3.3.

3. De data van de algemene vergaderingen worden door de syndicus ook telkens tijdig meegedeeld aan de bewoners en gebruikers van een kavel in het onroerend geheel, die op de algemene vergadering geen stemrecht hebben. Hij herinnert hen eraan dat ze vragen of opmerkingen schriftelijk aan de syndicus kunnen bezorgen. Deze mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel. Hun gebeurlijke vragen of opmerkingen worden al zodanig aan de vergadering meegedeeld.

Artikel 10.5. Samenstelling van de algemene vergadering – Vertegenwoordiging.

1. Iedere eigenaar van een kavel in het onroerend geheel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van het onroerend geheel.

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

3. In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een onverdeeldheid, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer, in geval van splitsing of verdeling van het eigendomsrecht, één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet

kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber mee, welke rechtsgeldig wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, het recht van deelname aan de beraadslaging uitoefent en alle document uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars ontvangt.

Artikel 10.6. Aanwezigheidsquorums.

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

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

2. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, wordt na het verstrijken van een termijn van minstens vijftien dagen een tweede algemene vergadering bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten.

3. Indien de wet eenparigheid van stemmen vereist, gaat het om eenparigheid van alle mede-eigenaars van het onroerend geheel, wat dus ook vereist dat ze allen aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering. Na een eerste vergadering die niet het vereiste quorum bereikt, kan geen tweede vergadering geldig beslissen, tenzij dan wel alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en met het voorstel instemmen.

Artikel 10.7. Bureau van de vergadering.

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

2. Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het 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 10.8. Stemrecht op de algemene vergadering.

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

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

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

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

Artikel 10.9. Meerderheidsquota.

1. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij de wet een bijzondere meerderheid vereist.

2. Voor het tellen van de stemmen wordt geen rekening gehouden met de onthoudingen, noch met blanco- of ongeldige stemmen.

3. De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, behoudens hetgeen hierna vermeld;

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

c) over de oprichting en de samenstelling van een raad van mede-eigendom indien de mede-eigendom minder dan twintig kavels omvat, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen;

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4^o, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

4. De algemene vergadering beslist met een bijzondere meerderheid van vier/vijfde van de uitgebrachte stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten (behoudens hetgeen hierna vermeld), daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend geheel of van een deel ervan;

c) over de heropbouw van het onroerend geheel of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek (oprichting van deelverenigingen met rechtspersoonlijkheid);

g) onverminderd artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, over de oprichting van deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, die enkel beslissingen kunnen voorbereiden met betrekking tot de in de beslissing aangeduide particuliere gemene delen. Deze voorstellen van beslissing dienen te worden bekrachtigd op de eerstvolgende algemene vergadering.

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

a) over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom van het onroerend geheel.

Wanneer echter werken of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist. De noodzaak ervan wordt beoordeeld door een met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar aangeduid door de algemene vergadering die beslist bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Dit verslag wordt gehecht aan de akte tot wijziging van de statuten van de mede-eigendom.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

b) over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend geheel.

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

6. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid van alle mede-eigenaars van het onroerend geheel, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden.

Artikel 10.10. Notulen van de algemene vergaderingen.

1. De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die worden genomen door de algemene vergadering, met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. De notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter en de secretaris van de algemene vergadering en door

Zestiende
blad



alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers; in geval van schriftelijke besluitvorming overeenkomstig het hiervoor bepaalde in artikel *10.9.6, worden de notulen opgesteld door de syndicus alleen.

2. De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op 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.

3. De syndicus bezorgt de beslissingen binnen diezelfde termijn aan de mede-eigenaars. Indien de mede-eigenaar de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

Artikel 10.11. Tegenstelbaarheid aan houders van zakelijke of persoonlijke rechten.

De beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° 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 wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

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

AFDELING 5.- SYNDICUS.

Artikel 11.1. Algemene opdracht.

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

Artikel 11.2. Benoeming.

1. De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

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

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

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.

4. 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 voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

5. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopige syndicus aanstellen. De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

6. Er bestaat onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

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

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

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

Artikel 11.3. Nadere omschrijving van de opdrachten.

Onverminderd de andere bevoegdheden die hem door deze akte worden toegekend, heeft de syndicus als opdracht:

1° de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren of te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4° de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel *9.6.b), over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke bewoner of gebruiker, die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van mede-eigendom, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Een mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus dient verder;

- te waken over de rust en de orde en over het behoorlijk onderhoud van de algemeen gemeenschappelijke gedeelten;
- aan elke mede-eigenaar zijn periodieke afrekening voor te leggen;
- namens de vereniging van mede-eigenaars contracten af te sluiten, volgens de onderrichtingen hem door de algemene vergadering gegeven, voor verzekeringen zoals bepaald in deze statuten, levering van nutsvoorzieningen, en andere gemeenschappelijke toestellen of installaties, aanwerving of ontslag van onderhoudspersoneel;
- de vergadering van mede-eigenaars te wijzen op de noodzaak, wanneer deze bestaat, de toestand 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;
En, in het algemeen, alle opdrachten uit te voeren die hem door de wet, de statuten of door de algemene vergadering worden toevertrouwd.

Achttiende
blad

Artikel 11.4. Bevoegdheid.

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

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

Artikel 11.5. 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 11.6. 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 vastgoedmakelaars in de uitoefening van dergelijke opdrachten gelden.

De kosten en het ereloon van de syndicus zijn ten laste van de appartementen, ieder voor een gelijk deel, alsook ten laste van de garages/carports, maar dan per garage/carport slechts voor één/vierde deel van het bijdragend deel van een appartement.

AFDELING 6.- COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Artikel 12. Commissaris van de rekeningen.

1. Overeenkomstig artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden in deze akte worden bepaald.

2. De commissaris maakt bij voorkeur geen deel uit van de raad van mede-eigendom.

3. Het mandaat van de commissaris loopt tot de volgende jaarvergadering of een daarop volgende buitengewone algemene

vergadering, waar opnieuw een commissaris aangeduid wordt. De commissaris kan zijn mandaat niet voortijdig opzeggen, tenzij voor zwaarwichtige persoonlijke redenen, en kan zich niet laten vertegenwoordigen.

4. De commissaris voert minstens vier controles per jaar uit en rapporteert zo nodig tussentijds aan de mede-eigenaars. De bevindingen worden desgevallend besproken met de raad van mede-eigendom. Op de jaarvergadering brengt de commissaris mondeling en schriftelijk verslag uit. De commissaris attesteert of de jaarrekening van de syndicus volledig en correct is en of alle informatie voorhanden was om het financieel beheer te beoordelen. De commissaris zelf geeft geen kwijting aan de syndicus of beveelt geen kwijting aan, dit is de taak van de algemene vergadering. In geval hij wegens overmacht niet aanwezig is op de algemene vergadering, maakt de commissaris tijdig een schriftelijk verslag klaar om mee te sturen met de uitnodiging van de algemene vergadering.

In de loop van het jaar kunnen individuele mede-eigenaars en leden van de raad van mede-eigendom aandachtspunten aan de commissaris communiceren. De commissaris houdt hier in de mate van het mogelijke rekening mee bij zijn controle.

Om zijn controle te kunnen uitvoeren kan de commissaris alle stukken opvragen die hij nodig acht. De syndicus verleent hem hierbij zijn volstrekte medewerking. Ook mag de commissaris van de syndicus eisen dat deze bij derden schriftelijk bewijs opvraagt van de zaken die de commissaris nodig acht om zijn functie uit te voeren. De syndicus geeft hieraan onverwijld gevolg.

De commissaris voert steekproefsgewijs controles uit, met onder andere aandacht voor volgende zaken:

- de controle van vooral originele documenten (facturen, bankuittreksels, e-banking ...) en niet enkel op basis van kopieën en afdrukken;
- de opvolging van de opmerkingen van de vorige controles;
- de correcte toepassing van de boekhoudkundige regels, overeenkomstig de bepalingen van het van toepassing zijnde K.B.;
- de conformiteit met de eindbalans van de vorige periode;
- de controle van de juistheid en volgorde van de facturen, de overeenstemming met de offertes, de vermelding van het ondernemingsnummer, de toepassing van de juiste BTW percentages, de onmogelijkheid om achteraf wijzigingen aan te brengen in het dagboek of informatica-systeem;
- de correcte betaling van de leveranciers;
- de conformiteit van aangerekende supplementen met de contracten die met leveranciers afgesloten zijn;
- de controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars;
- de verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken;

Negentiende
blad

- de conformiteit van de uitgaven, in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen;
- het gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, overeenkomstig de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen;
- het nazicht van achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren;
- de correcte boeking en verdeling van inkomsten zoals bijdragen van de mede-eigenaars, maar ook bijvoorbeeld de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen;
- de controle van eventuele verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en van de oorzaken hiervan;
- alle andere zaken die de commissaris nodig acht.

De commissaris beslist zelf wat hij opneemt in zijn steekproef en vermeldt in zijn verslag wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hierop kan worden afgestemd.

De commissaris is aansprakelijk indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door het niet uitvoeren van zijn opdracht.

Indien de commissaris van de rekeningen zijn taak tegen betaling uitvoert, dan worden deze kosten ten laste van alle mede-eigenaars gelegd, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen.

AFDELING 7.- RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

Artikel 13. Raad van mede-eigendom.

Overeenkomstig artikel 577-8/1 van het Burgerlijk Wetboek wordt in elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Omvat de mede-eigendom minder dan twintig kavels, met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen, dan kan de algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek beslissen een raad van mede-eigendom op te richten.

Deze raad bestaat enkel uit mede-eigenaars.

De raad bestaat uit een oneven aantal van minimum drie mede-eigenaars.

Er bestaat onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

De raad wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd het bepaalde in artikel *12 in verband met de taken van de commissaris van de rekeningen.

Daartoe kan de raad van mede-eigendom, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken

van alle stukken en documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom.

Hij kan elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden.

Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

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

AFDELING 8.- ONTBINDING EN VEREFFENING VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS.

Artikel 14. Ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

1. De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

2. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

3. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

4. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, § 1, en 57 van het Wetboek van vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

5. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt op het hypotheekkantoor. De akte bevat:

- de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

Twintigste
blad

- de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

6. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving waarvan sprake in dit artikel sub *5.

AFDELING 9.- REGLEMENT VAN ORDE.

Artikel 15.1. Vaststelling van een reglement van orde.

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

2. De inhoud van dit reglement bepalen, wijzigen of aanvullen behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist hieromtrent met een bijzondere meerderheid van drie/vierde van de stemmen daar het gaat om het genot of gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend geheel.

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

4. Indien een reglement van orde wordt opgesteld, wordt het binnen de maand na de opstelling ervan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus.

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

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

Artikel 15.2. Tegenstelbaarheid aan houders van persoonlijke of zakelijke rechten.

De bepalingen van het reglement van orde zijn op de zelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenstelbaar aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenstelbaar zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel *10.11.

AFDELING 10.- RECHTSVORDERINGEN.

Artikel 16.1. Vereniging van mede-eigenaars.

1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

2. De vereniging van mede-eigenaars heeft het recht om, al dan niet samen met een of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel, of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

Artikel 16.2. Syndicus.

1. De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de

gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

2. De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Artikel 16.3. Individuele mede-eigenaars.

1. Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

2. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

3. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voor- noemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

4. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

5. Vanaf het instellen van een van de vorderingen waarvan sprake in dit artikel sub *3 en *4, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

6. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

7. 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 wen-

Éénentwintigs
te blad

den, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

8. In afwijking van artikel 577-2, § 7, wordt de mede-eigenaar van wie de vordering, na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, door de rechter gegrond wordt verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, wordt de mede-eigenaar vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten die met toepassing van artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zijn gelegd.

9. In afwijking van artikel 577-2, § 7, van het Burgerlijk Wetboek wordt de mede-eigenaar, die verweerder is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk of volledig gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 16.4. Bewoners en gebruikers.

Ieder bewoner of gebruiker die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter verzoeken om vernietiging of wijziging van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht van gebruik of bewoning, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

Alvorens recht te doen, kan de rechter op verzoek van de aanvrager de schorsing van de betwiste bepaling of beslissing bevelen.

AFDELING 11.- WOONSTKEUZE - ADRESWIJZIGING - WIJZIGING ZAKELIJK STATUUT VAN EEN KAVEL.

Artikel 17.1. Woonstkeuze.

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.

Bij gebrek aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de kavel waarvan zij eigenaar zijn.

Artikel 17.2. Adreswijziging - Wijziging zakelijk statuut van een kavel.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresverandering of de wijziging in het zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

HOOFDSTUK III. – SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN.

Artikel 18. Overgangsbepalingen.

1) Ontstaan van de vereniging als rechtspersoon

De vereniging verkrijgt rechtspersoonlijkheid door het ontstaan van de onverdeeldheid ingevolge de overdracht of toekenning van ten minste een kavel, en na overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor.

2) Nutsvoorzieningen en diensten

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen kunnen namens de mede-eigenaars door de comparant worden gesloten.

De comparant heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, alsook om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij, met het oog op diensten en leveringen, een recht van gebruik, erfdienstbaarheid, huur, erfpacht of opstal en dergelijke meer op een daartoe bestemde ruimte wordt toegekend, bij voorbeeld 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.

De aldus namens de mede-eigenaars gesloten overeenkomsten zullen door de vereniging van mede-eigenaars worden overgenomen en verdergezet, onverminderd haar recht deze nadien op haar kosten te laten wijzigen volgens de bedingen en mogelijkheden van de overeenkomst.

3) Plaatsing van toestellen op of in de gemeenschappelijke delen

De comparant kan op of in de gemeenschappelijke delen antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie of toestellen van airconditioning, ventilatie, verwarming, afvoeren van dampkap, regenafvoer, enz. plaatsen, met uitzondering van gsm-ontvangers en daartoe de nodige ruimten voorzien.

4) Verzekeringen

De eerste brand- en aansprakelijkheidsverzekeringopolissen kunnen namens alle mede-eigenaars worden gesloten door de comparant.

De aldus namens de mede-eigenaars gesloten overeenkomsten zullen door de vereniging van mede-eigenaars worden overgenomen en verdergezet, onverminderd haar recht deze nadien op haar kosten te laten wijzigen volgens de bedingen en mogelijkheden van de overeenkomst.

5) Aanstelling syndicus

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

Tweeëntwintigste blad

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

6) Bijeenroeping algemene vergadering

De eerste algemene vergadering kan worden bijeengeroepen door de comparant.

De eerste algemene vergadering wordt gehouden binnen de zes maanden nadat zoveel kavels zijn vervreemd dat daardoor minstens één/derde van het totaal van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel is overgedragen en door de verkrijgers ervan in gebruik zijn genomen.

7) Reglement van orde

De comparant kan een reglement van orde vaststellen, dat binnen de maand na de opstelling ervan door hem op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars wordt neergelegd.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd de inhoud van het reglement van orde te bepalen, te wijzigen of aan te vullen.

8) Bijdrage in de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten en kosten zullen door de kopers/mede-eigenaars worden gedragen vanaf de voorlopige oplevering.

9) Werkkapitaal

Het bedrag van de voorziening of provisie voor het werkkapitaal en de periodiciteit van betaling ervan (bv. maandelijks, drie- of zesmaandelijks, jaarlijks) kan bij de eerste verkoop van een kavel door de comparant worden bepaald.

10) Berichten ter aankondiging van verkoop en verhuur

De comparant mag tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen berichten van verkoop en verhuur aanbrengen.

11) Gordijnen en andere raambedekkingen

De comparant mag voorschriften vastleggen met betrekking tot eventuele gordijnen en andere raambedekkingen.

Zodra de eerste algemene vergadering is bijeengekomen is zij als enige bevoegd deze voorschriften te bepalen, te wijzigen of aan te vullen.

12) Wijzigingen aan de plannen

De plannen hebben een informatief karakter tot op de dag dat de bouwwerken als voltooid kunnen worden beschouwd.

Tot dan kunnen de plannen door de comparant worden gewijzigd om één van de volgende redenen:

- om tegemoet te komen aan de eisen van de diensten van stedenbouw, van openbare of private besturen of van distributiemaatschappijen;
- om de bouwwerken uit te voeren in overeenstemming met de noodwendigheden van de bouwkunst;
- om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren;

- om kavels samen te voegen of te splitsen;
- om de binnenindeling van kavels te wijzigen;
- om één of meer open autostaanplaatsen om te vormen tot één of meer gesloten garageboxen of gesloten berguimten, en omgekeerd.

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

Zij mogen evenmin raken aan de gemeenschappelijke delen, tenzij de algemene vergadering, vertegenwoordigd door alle eigenaars van de op dat tijdstip reeds verkochte kavels, instemmen met de voorgenomen wijzigingen.

Al deze wijzigingen moeten worden uitgevoerd onder toezicht van de architect van het onroerend geheel, of door een architect die wordt aangeduid door de algemene vergadering van mede-eigenaars, desgevallend op kosten en verantwoordelijkheid van de mede-eigenaar die om de wijziging heeft verzocht.

De werken moeten worden uitgevoerd op een wijze die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt.

De wijzigingen worden zo nodig vastgesteld in wijzigende statuten, met aanhechting van de definitieve plannen en vergunningen, desgevallend op kosten van de mede-eigenaar die om de wijziging heeft verzocht.

13) Gemeenmaking van scheidingen

De comparant behoudt zich het recht voor de gemeenmaking van de zijgevels en andere afsluitingen in voordeel van de aanpalende eigendommen toe te staan en de eventuele vergoeding wegens gemeenmaking voor eigen rekening te innen, met uitsluiting van de vereniging van mede-eigenaars.

De comparant zal uit hoofde van dit voorbehoud niet gehouden zijn bij te dragen in het onderhoud, de bewaring, de herstelling of de heropbouw van deze muren en afsluitingen en evenmin gehouden zijn tot enige aansprakelijkheid voor de muren en afsluitingen, tenzij ten belope van de aandelen die hij op dat ogenblik nog zou bezitten.

Artikel 19. TIJDELIJKE en OVERGANGSBEPALINGEN

Tijdelijke bepalingen:

Zolang de constructiewerken niet volledig voltooid zijn, mag comparant sub 2., evenals zijn aangestelden en onderaannemers, steeds gebruik maken van de grond evenals van alle gemeenschappelijke delen om haar machines en materialen te plaatsen.

Het gasverbruik voortkomend uit het vroegtijdig, zelfs voor de voorlopige oplevering, in dienst stellen van de individuele verwarming met het oog op de afwerking, droogstook en dergelijke, is uitsluitend ten laste van de eigenaar van de betrokken kavel.

Wanneer na het ontstaan van gemeenschappelijke lasten bepaalde kavels nog niet voorlopig zouden zijn opgeleverd, dienen deze slechts tussen te komen tot beloop van vijftwintig procent (25 %) van het gedeelte van deze onkosten dat normalerwijze ten

Drieëntwintig
ste en laatste
blad

laste van deze kavels zou zijn gevallen. Dit geldt evenwel niet voor de verzekeringspremies van de globale polis, waarvan het aandeel van de niet-verkochte kavels volledig door comparanten zal worden gedragen. De eventuele kortingen verstrekt door de verzekeringsmaatschappij voor leegstaande appartementen, komen vanzelfsprekend uitsluitend ten goede aan comparanten, voor zover deze kortingen betrekking hebben op de niet-verkochte appartementen. Comparant sub 2. moet niet bijdragen in de eventuele verfraailings- of verbeteringskosten waartoe de mede-eigenaars zouden beslissen vooraleer alle privatieve kavels verkocht zijn, voor zover deze kavels niet in gebruik werden genomen.

De (eventuele) provisie voor de lopende uitgaven (het "werk-kapitaal"), door comparant sub 2. te betalen voor de niet verkochte en niet in gebruik genomen privatieven, wordt herleid tot één/vierde (1/4) van het bedrag dat door de algemene vergadering voor gelijkaardige kavels wordt vastgesteld. Comparant sub 2. dient voor de niet-verkochte en niet in gebruik genomen kavels geen bijdrage te betalen in het "reservekapitaal", voor zover de algemene vergadering zou beslissen een dergelijk reservefonds aan te leggen.

Gedurende de volledige duur van de werken en zelfs na de voltooiing mag comparant sub 2. iedere publiciteit voeren die zij nuttig oordelen voor de verkoop of de verhuring van de nog niet verkochte kavels. Tijdens de duur van de werken mag dit geschieden zowel op de gemeenschappelijke delen als op de privatieve kavels die nog niet verkocht zijn. Na de voltooiing van de werken mag dit enkel nog op de privatieve kavels die nog niet verkocht zijn. Voor deze publiciteit zijn alle gebruikelijke middelen toegelaten, zoals affiches, geschilderde doeken of panelen, al dan niet verlicht, zonder enige beperking van omvang of aantal.

Comparanten behouden zich eveneens het recht voor één of meer model-appartementen in te richten, waarvan het statuut zal overeenstemmen met een niet-verkocht appartement, ook al werd het eigendomsrecht hiervan reeds overgedragen aan derden.

Artikel 21. Vertaling.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 22. Kosten van deze akte.

De kosten, rechten en erelonen van deze akte worden gedragen en betaald door de comparant, die ze op zijn beurt zal kunnen verhalen op de kopers van de kavels, in verhouding tot hun respectieve aandelen in de gemeenschappelijke delen.

BIJLAGEN

- stedenbouwkundige vergunning (zie artikel *1.5)
- bouwplannen

EENHEID VAN AKTE

De comparant verklaart dat de vroeger verleden akten waarnaar in deze akte wordt verwezen, moeten worden beschouwd als één geheel vormend met deze akte om samen als authentieke akte te gelden.

BEVESTIGING IDENTITEIT

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

HANDELINGSBEKWAAMHEID

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

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

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

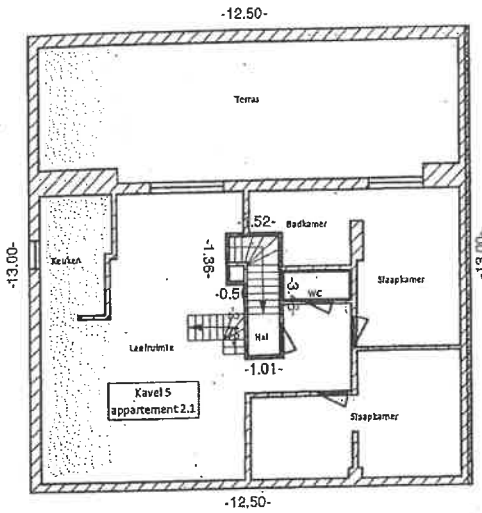
RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00) op aangifte door notaris Lisbeth Buytaert.

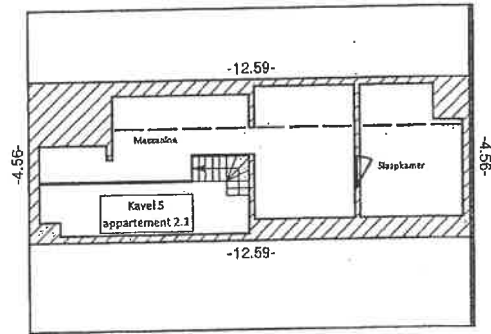
WAARVAN AKTE

Verleden te Brasschaat, op voormelde datum.

Na voorlezing en toelichting als voormeld heeft de comparant, samen met de notaris, ondertekend.



2de verdieping



zolder / mezzanine

er in de databank van
annen: 11323 / 10179

Hijke delen
elijke delen met privaat gebruik

Verdeling derduizendste		
Omschrijving	E.M.O. (m ²)	N.V.O. (m ²)
tuin		
ruimte 0.1	88,0	48,43
ruimte 0.2	152,7	30,89
ruimte 1.1	58,6	78,93
ruimte 1.2	97,0	61,10
ruimte 2.1		49,96
ruimte 2.2		83,98
ruimte 2.3		94,03
ruimte 2.4	215,8	9,56
ruimte 2.5		1,39
ruimte 2.6		45,70
ruimte 2.7	23,2	17,41



KONTICH
Veldkant 10
2550 Kontich

Mail: info@ADMgroup.be
Web: www.ADMgroup.be
T. +32 3 877 78 60

ADM TOPO
Landmeters-Experten
Waarderingen
Expertises

ADM TECH
3D-scanning
luchtlogometrie

ADM INFRA
verkeersplannen
Infrastructuurwerken

KNOKKE
Weschinderstraat 7
8300 Knokke - Helst

BASISAKTE

Gemeente Brasschaat
Bergstraat 21-23
2930 Brasschaat

Opgemaakt en in plan gebracht
door Landmeter - Expert

Bruno Van Dessel
LAN 041082

Dossiernr.

PR18 04 002

Papier:

A3

Getekend door:

CPE

Datum:

13 juli 2018

Coordsyst.:

Lokaal

Gemeten door:

CPE

Schaal:

1/200

Hoogtesyst.:

Lokaal

Brasschaat 3de Afd Ste F nr 260/r/2

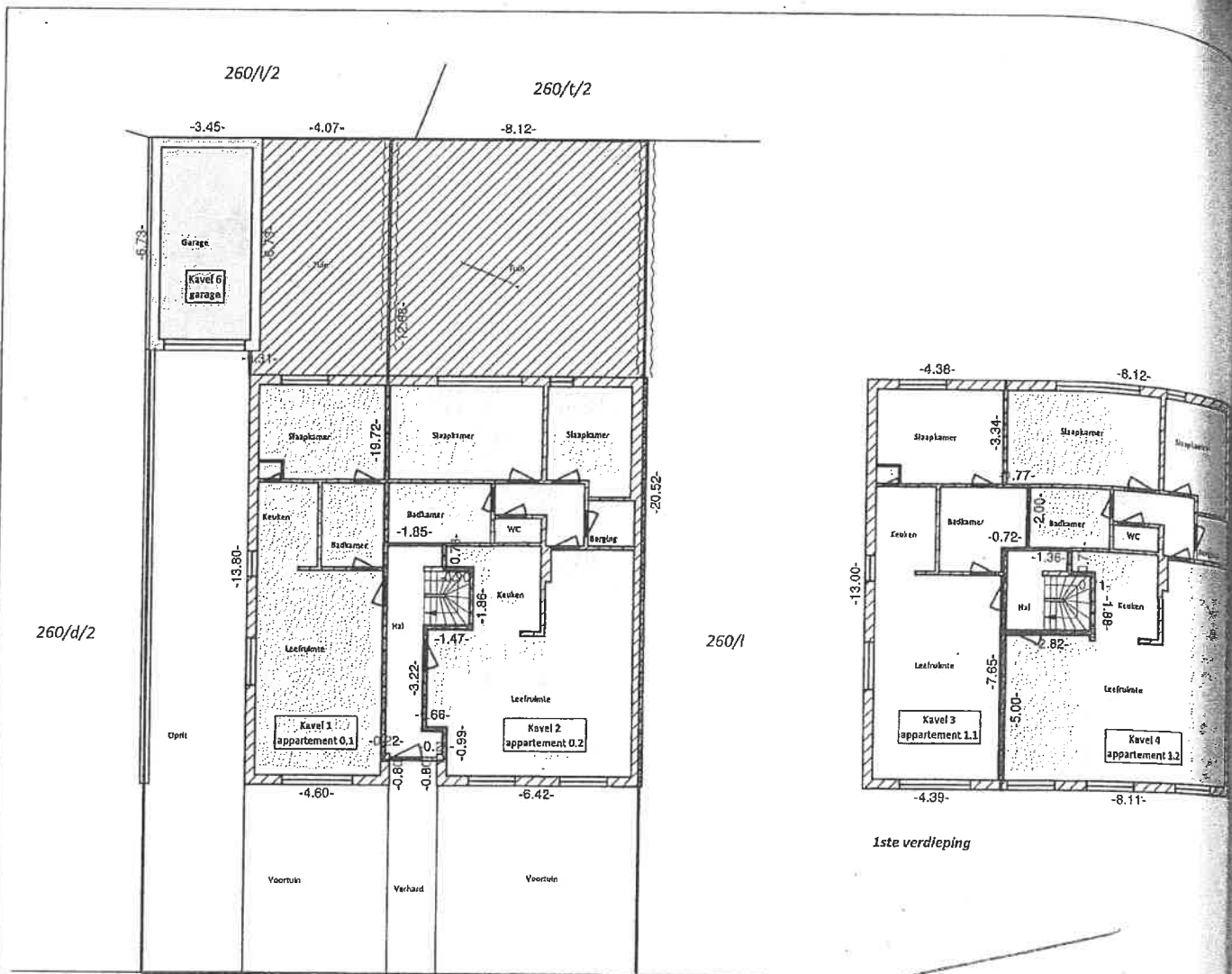
Oppervlakte kadsterpalm: 381 m², opp. gemeten: 400.1 m²

10

20

Meter

Op een PDF op papier kan er verschoning optreden.
Gelieve dit steeds te controleren.



Gelijkvloers

Bergstraat

F. J. J. J.

Referentie afbak

Technische nota :

Plan opgemaakt aan de hand van een opmeting ter plaatse op 4 mei 2018.
 Dit plan werd opgemaakt ter ondersteuning van de basisakte. Het gebruik ervan voor bouwtechnische doeleinden of voor grensbepaling is niet toegelaten. Er werd geen grensonderzoek verricht.
 De afmetingen op dit plan zijn ter afbakening van de private delen, gemeten in de as van de gemeenschappelijke muren tussen verschillende gebouwen of tussen verschillende kavels, en tot de buitenkant van de gevels.
 Verdeling van de aandelen van mede-eigendom; conform de wettelijke voorschriften (art. 577-4§1).
 De aandelen van mede-eigendom bepalen het aandeel van elke kavel in de gemeenschappelijke delen. Deze aandelen zijn berekend na opmeting van de afzonderlijke delen, met verdeelsleutels zoals voorgeschreven door de publicatie 'Mede-eigendom 2013' van de Unie van Landmeters-experten: De opmeting geschiedde volgens de 'Code voor de opmeting van gebouwen'. De kavelindeling en verschillende oppervlakten worden d.m.v. bijgevoegde plannen verduidelijkt.

Lexicon & Afkortingen

N.V.O. : De netto-vloeroppervlakte is de I.M.O. van de 'Meetcode, code voor opmeting van gebouwen'.
 I.M.O. : De intra-muros oppervlakte heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen of vaste wanden, gemeten boven de plint van de vloer.
 E.M.O. : De extra-muros oppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek die de begrenzing van het gebouw vormt, met inbegrip van de gevelbekleding, gemeten op vloerhoogte.
 Primaire oppervlakten : Geheel van delen van de vloer met een vrije hoogte van ten minste 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van de woning
 Secundaire oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium die niet gekoppeld zijn aan het voornaamste gebruik van het gebouw
 Dienstoppervlakten : Geheel van de delen van de vloer zonder hoogtecriterium, gebruikt voor de dienstfuncties in het gebouw, ongeacht de bewoner
 Andere oppervlakten : Geheel van de delen van de vloer met een vrije hoogte van minder dan 2.10m en gekoppeld aan het voornaamste gebruik van het gebouw

Akte: Verbeterende akte
Ref: PB/2180015-5

Datum: 03/12/2018
Rep. Nr: 9459

In het jaar tweeduizend achttien.
De derde december.

Voor **Lisbeth BUYTAERT**, notaris te Brasschaat (*handelend voor rekening van de Burg Venn ovv BVBA "Notaris Lisbeth Buytaert" te Brasschaat, Bredabaan 145, BTW BE0897.444.691 RPR Antwerpen*).

IS GEKOMEN:

Eerste blad

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN:

Alle verschijnende partijen, ook 'comparanten' genoemd, verklaaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling (voorlopige) bewindvoerder, enzovoort.

TOELICHTING VAN DE AKTE — GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

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

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte

integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hieraan de voorkeur geeft, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs te stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen

UITEENZETTING:

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris Lisbeth Buytaert te Brasschaat, op 21 augustus 2018, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen II op 24 augustus daarna, onder referte 58-T-24/08/2018-16295, werd de basisakte opgemaakt voor navermeld pand:

GEMEENTE BRASSCHAAT, derde afdeling:

Een appartementsgebouw, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, bestaan en gelegen te **Brasschaat, Bergstraat 21-23**, volgens titel ten kadaster gekend wijk F, nummer 260/R/2, voor een oppervlakte van driehonderd drieënnegentig vierkante meter (393 m²), en thans volgens recent kadastraal uittreksel ten kadaster gekend wijk F, nummer 260/R/2 P0000, voor eenzelfde oppervlakte.

De gelijkvloerse kavels, zijnde appartement genummerd "0.1.", en appartement genummerd "0.2", werden omschreven als volgt:

Appartement 0.1:

Het **appartement genummerd 0.1**, links op de gelijkvloerse verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0001**, begrijpende:

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom*:

- leefruimte met open keuken, badkamer, slaapkamer;
- het exclusieve gebruiksrecht over het rechtse deel van de tuin aan de achterzijde.

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: honderd eenenveertig / duizendsten (141 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

Appartement 0.2

Het **appartement genummerd 0.2**, links op de gelijkvloerse verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0002**, begrijpende:

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom*:

- leefruimte met open keuken, badkamer, wc, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;
- het exclusieve gebruiksrecht over een deel van de tuin aan de achterzijde.

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*: tweehonderd negenen-dertig / duizendsten (239 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

RECHTZETTING

Partijen bevestigen aan ondergetekende notaris dat deze omschrijving berust op een materiële vergissing, en dat de omschrijving van de kavels gelezen

dient te worden als volgt:

Appartement 0.1:

Het **appartement genummerd 0.1**, links op de gelijkvloerse verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0001**, begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- leefruimte met open keuken, badkamer, slaapkamer;

- het exclusieve gebruiksrecht over het **linkse** deel van de tuin aan de achterzijde, zoals aangeduid op het plan gevoegd bij de basisakte;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd eenenveertig / duizendsten (141 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

Appartement 0.2

Het **appartement genummerd 0.2**, rechts op de gelijkvloerse verdieping, met gereserveerde perceelsidentificatie **F 260 W2 P0002**, begrijpende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- leefruimte met open keuken, badkamer, wc, berging, slaapkamer 1 en slaapkamer 2;

- het exclusieve gebruiksrecht over een **rechtse deel** van de tuin aan de achterzijde, zoals aangeduid op het plan gevoegd bij de basisakte;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd negenen-dertig / duizendsten (239 / 1.000) in de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel waaronder de grond.

De overige voorwaarden van de oorspronkelijke basisakte blijven onveranderd.

SLOTVERKLARINGEN:

Tot uitvoering dezer kiezen partijen woonst in hun voormelde woonplaats of zetel.

Op vertoon van de stukken door de wet vereist, bevestigt de instrumenterende notaris de juistheid van de identiteitsgegevens van partijen-natuurlijke personen. Deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf wordt mede aangetoond aan de hand van de hoger vermelde identiteitskaarten.

Indien in deze akte werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopij bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht door ondergetekende minuuthoudende notaris. Partijen bevestigen dan ook, overeenkomstig artikel 19 van de wet tot regeling van het Notarisambt, dat deze vroegere akten samen met onderhavige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden en uitvoerbaar te zijn.

Het ontwerp van deze akte werd aan partijen (of aan de door hen aangeduide notaris) overgemaakt bij mail van 19 november 2018.

Comparanten verklaren vóór het verlijden van deze akte van de inhoud ervan kennis te hebben genomen. Zij verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

Comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij

verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden, zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

De notaris minuuthouder wijst comparanten tenslotte op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: *"Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte."*

RECHT OP GESCHRIFTEN:

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

WAARVAN AKTE

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na toelichting, en na integrale of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte hetgeen alle comparanten bevestigen, hebben alle comparanten deze akte, evenals in voorkomend geval de aan deze akte gehechte stukken, getekend, evenals de notaris.